



表1、资产负债表

2024年6月30日

编制单位名称：上海浦东新区房地产（集团）有限公司

行次	科目名称	期末余额	年初余额	行次	科目名称	期末余额	年初余额
1	货币资金	820,137,682.33	9,035,353.57	1	货币资金	820,137,682.33	9,035,353.57
2	应收账款	-	-	2	应收账款	-	-
3	预付款项	-	-	3	预付款项	-	-
4	其他应收款	-	-	4	其他应收款	-	-
5	存货	69,646,446.96	78,168,877.59	5	存货	69,646,446.96	78,168,877.59
6	流动资产合计	890,137,682.33	9,035,353.57	6	流动资产合计	890,137,682.33	9,035,353.57
7	长期股权投资	-	-	7	长期股权投资	-	-
8	固定资产	-	-	8	固定资产	-	-
9	无形资产	-	-	9	无形资产	-	-
10	递延所得税资产	-	-	10	递延所得税资产	-	-
11	其他非流动资产	-	-	11	其他非流动资产	-	-
12	非流动资产合计	-	-	12	非流动资产合计	-	-
13	资产总计	890,137,682.33	9,035,353.57	13	资产总计	890,137,682.33	9,035,353.57
14	短期借款	-	-	14	短期借款	-	-
15	应付账款	-	-	15	应付账款	-	-
16	预收款项	-	-	16	预收款项	-	-
17	应付职工薪酬	-	-	17	应付职工薪酬	-	-
18	应交税费	-	-	18	应交税费	-	-
19	其他应付款	-	-	19	其他应付款	-	-
20	流动负债合计	-	-	20	流动负债合计	-	-
21	长期借款	-	-	21	长期借款	-	-
22	应付债券	-	-	22	应付债券	-	-
23	其他非流动负债	-	-	23	其他非流动负债	-	-
24	非流动负债合计	-	-	24	非流动负债合计	-	-
25	负债合计	-	-	25	负债合计	-	-
26	所有者权益合计	890,137,682.33	9,035,353.57	26	所有者权益合计	890,137,682.33	9,035,353.57
27	实收资本	820,137,682.33	820,137,682.33	27	实收资本	820,137,682.33	820,137,682.33
28	资本公积	-	-	28	资本公积	-	-
29	盈余公积	-	-	29	盈余公积	-	-
30	未分配利润	69,646,446.96	69,646,446.96	30	未分配利润	69,646,446.96	69,646,446.96
31	所有者权益合计	890,137,682.33	9,035,353.57	31	所有者权益合计	890,137,682.33	9,035,353.57
32	负债和所有者权益总计	890,137,682.33	9,035,353.57	32	负债和所有者权益总计	890,137,682.33	9,035,353.57

注：表中带*科目为合并会计报表专用，带#为外商投资企业专用，带^为金融类企业专用，带^为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

填表人：



马春芳



李晔



表2、利润及利润分配表

2024年6月30日

项目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
一、营业总收入	1	18,638,631.58	52,364,946.80	三、营业利润(亏损以“-”号填列)	36	38,936,629.12	40,403,363.66
其中：营业收入	2	18,638,631.58	52,364,946.80	加：营业外收入	37	108,842.86	1,760,458.62
其中：主营业务收入	3	18,638,631.58	52,364,946.80	其中：非货币性资产交换利得	38	-	-
其他业务收入	4	-	52,364,946.80	政府补助	39	500.00	1,500.00
△利息收入	5	-	-	债务重组利得	40	-	-
△手续费及佣金收入	6	-	-	非流动资产毁损收益	41	-	-
二、营业总成本	7	-	-	营业外支出	42	100,000.00	100,000.00
其中：营业成本	8	207,198,322.10	95,658,058.10	减：流动资产毁损损失	43	-	-
其中：主营业务成本	9	6,560,560.84	6,154,824.87	其中：非货币性资产交换损失	44	-	-
其他业务成本	10	6,560,560.84	6,154,824.87	债务重组损失	45	-	-
△利息支出	11	-	-	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	46	38,945,471.98	42,063,822.28
△手续费及佣金支出	12	-	-	减：所得税费用	47	10,651,039.37	1,080,692.84
△手续费	13	-	-	五、净利润(净亏损以“-”号填列)	48	28,294,432.61	41,013,129.39
△退保金	14	-	-	归属于母公司所有者的净利润	49	28,294,432.61	41,013,129.39
△提取保险合同准备金净额	15	-	-	*少数股东损益	50	-	-
△保户红利支出	16	-	-	加：年初未分配利润	51	3,516,521,792.75	3,148,108,529.26
△分保费用	17	-	-	其他转入	52	-	-
税金及附加	18	-	-	六、可供分配利润	53	3,544,816,225.36	3,189,121,658.65
销售费用	19	5,769,697.96	335,604.43	减：提取一般风险准备	54	-	-
管理费用	20	-	-	提取法定盈余公积金	55	-	-
研发费用	21	18,842,755.29	1,980,920.1	提取职工奖励及福利基金	56	-	-
财务费用	22	-	-	提取储备基金	57	-	-
其中：利息支出	23	176,025,308.01	663,379,911.8	提取企业发展基金	58	-	-
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	24	181,970,258.14	721,667,161.01	利润分配投资	59	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	25	6,156,556.52	694,681.71	可供股东分配的利润	60	3,544,816,225.36	3,189,121,658.65
信用减值损失(损失以“-”号填列)	26	-	-	减：应付优先股股利	61	-	-
其他	27	-	-	提取任意盈余公积金	62	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	28	-	-	应付普通股股利	63	-	167,300,700.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	29	-	-	转作股本(或股本)的普通股股利	64	-	-
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30	227,443,070.04	83,663,361.88	未分配利润	65	3,544,816,225.36	3,021,820,958.65
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	31	-	-				
其他收益	32	-	-				
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	53,249.60	331,131.08				
其他收益	34	-	-				
营业外收入	35	-	-				

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计(财务)机构负责人：

填表人：



表3、现金流量表

2024年6月30日

项 目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
一、经营活动产生的现金流量：	1			处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	21,772,079.89	52,348,701.11	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32	187,792,100.00	580,077,900.00
△向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33	238,775,384.41	758,877,125.18
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	35,997.00	104,432.00
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35		246,800,000.00
△收到再保险业务现金净额	7			△质押贷款净增加额	36		
△收到保户储蓄存款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	35,997.00	246,904,432.00
△拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	238,739,387.41	511,972,693.18
△回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41		
收到的税费返还	13			吸收投资收到的现金	42		
收到其他与经营活动有关的现金	14	98,031,068.30	100,699,597.79	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
经营活动现金流入小计	15	119,803,148.19	153,048,298.90	取得借款所收到的现金	44	1,271,000,000.00	3,300,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	16	6,686,737.00	1,388,809,403.84	△发行债券收到的现金	45		
△客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46	13,335,416,419.60	6,261,616,535.74
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	14,606,416,419.60	9,561,616,535.74
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	1,251,000,000.00	820,000,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	202,629,555.31	284,328,069.87
△支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	36,315,161.58	41,853,422.00	支付其他与筹资活动有关的现金	51	14,099,989,239.60	7,192,671,594.03
支付的各项税费	23	374,497,710.91	84,350,528.89	筹资活动现金流出小计	52	15,553,618,794.91	8,306,999,663.90
支付其他与筹资活动有关的现金	24	138,736,440.21	99,955,211.86	筹资活动产生的现金流量净额	53	-947,202,375.31	1,254,616,871.84
经营活动现金流出小计	25	556,256,049.70	1,614,968,566.59	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
经营活动产生的现金流量净额	26	-436,452,901.51	-1,461,920,267.69	五、现金及现金等价物净增加额	55	-1,144,915,889.41	304,669,297.33
二、投资活动产生的现金流量：	27			加：期初现金及现金等价物余额	56	1,889,906,061.11	563,887,244.84
收回投资收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	744,990,171.70	868,556,542.17
取得投资收益收到的现金	29	50,983,284.41	178,799,235.18				

编制单位名称：上海浦东新区房地产(集团)有限公司



单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计(财务)机构负责人：



填表人：

表1、合并资产负债表

2024年6月30日

编制单位名称：浦房合并

单位：元

项目	行次	期末余额	年初余额	项目	行次	期末余额	年初余额
流动资产	1			流动资产	1		
货币资金	2	2,562,852,988.51	7,646,335,410.55	货币资金	2	2,562,852,988.51	7,646,335,410.55
应收账款	3	-	-	应收账款	3	-	-
其他应收款	4	-	-	其他应收款	4	-	-
预付款项	5	-	-	预付款项	5	-	-
存货	6	368,423,718.62	416,805,725.44	存货	6	368,423,718.62	416,805,725.44
合同资产	7	-	-	合同资产	7	-	-
其他流动资产	8	31,902,627.89	52,653,789.28	其他流动资产	8	31,902,627.89	52,653,789.28
流动资产合计	9	2,931,276,616.42	8,115,794,925.27	流动资产合计	9	2,931,276,616.42	8,115,794,925.27
非流动资产	10			非流动资产	10		
长期股权投资	11	-	-	长期股权投资	11	-	-
固定资产	12	34,161,612.51	39,328,512.07	固定资产	12	34,161,612.51	39,328,512.07
无形资产	13	52,404,980.73	1,024,858,107.24	无形资产	13	52,404,980.73	1,024,858,107.24
其他非流动资产	14	1,154,480,345.64	40,934,118,641.21	其他非流动资产	14	1,154,480,345.64	40,934,118,641.21
非流动资产合计	15	1,741,046,938.88	1,455,100,767.32	非流动资产合计	15	1,741,046,938.88	1,455,100,767.32
资产总计	16	4,672,323,555.30	9,570,895,692.59	资产总计	16	4,672,323,555.30	9,570,895,692.59
负债	17			负债	17		
短期借款	18	-	-	短期借款	18	-	-
应付账款	19	903,386,368.29	850,053,012.07	应付账款	19	903,386,368.29	850,053,012.07
预收款项	20	175,127,337.17	167,217,759.63	预收款项	20	175,127,337.17	167,217,759.63
应付职工薪酬	21	-	-	应付职工薪酬	21	-	-
应交税费	22	3,938,391,841.95	1,698,015,643.82	应交税费	22	3,938,391,841.95	1,698,015,643.82
其他应付款	23	49,000,398,769.91	51,979,333,589.24	其他应付款	23	49,000,398,769.91	51,979,333,589.24
流动负债合计	24	4,416,913,547.41	4,526,280,404.76	流动负债合计	24	4,416,913,547.41	4,526,280,404.76
非流动负债	25			非流动负债	25		
长期应付款	26	-	-	长期应付款	26	-	-
其他非流动负债	27	-	-	其他非流动负债	27	-	-
非流动负债合计	28	-	-	非流动负债合计	28	-	-
负债合计	29	4,416,913,547.41	4,526,280,404.76	负债合计	29	4,416,913,547.41	4,526,280,404.76
所有者权益	30			所有者权益	30		
实收资本	31	8,526,478,432.15	8,336,957,324.09	实收资本	31	8,526,478,432.15	8,336,957,324.09
资本公积	32	694,204,313.88	85,005,000.00	资本公积	32	694,204,313.88	85,005,000.00
盈余公积	33	7,450,744,419.74	7,450,744,419.74	盈余公积	33	7,450,744,419.74	7,450,744,419.74
未分配利润	34	6,748,189.03	6,748,189.03	未分配利润	34	6,748,189.03	6,748,189.03
其他综合收益	35	3,531,695,996.03	3,361,641,031.20	其他综合收益	35	3,531,695,996.03	3,361,641,031.20
所有者权益合计	36	26,912,322,846.35	26,912,322,846.35	所有者权益合计	36	26,912,322,846.35	26,912,322,846.35
负债和所有者权益总计	37	4,672,323,555.30	9,570,895,692.59	负债和所有者权益总计	37	4,672,323,555.30	9,570,895,692.59

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加△科目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

填表人：



表2、合并利润及利润分配表

2024年6月30日

项 目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
一、营业总收入	1	2,392,725,489.51	7,124,636,812.95	三、营业利润（亏损以“-”号填列）	36	363,018,441.12	558,602,341.91
其中：营业收入	2	2,392,725,489.51	7,124,636,812.95	加：营业外收入	37	2,533,442.43	1,925,670.52
其中：主营业务收入	3	2,387,088,093.69	7,123,275,571.12	其中：非货币性资产交换利得	38	-	-
其他业务收入	4	5,637,395.82	1,361,241.83	政府补助	39	500.00	1,500.00
△利息收入	5	-	-	债务重组利得	40	-	-
△已赚保费	6	-	-	非流动资产毁损收益	41	-	-
△手续费及佣金收入	7	-	-	减：营业外支出	42	150,306.00	113,082.54
二、营业成本	8	2,135,903,119.05	6,568,147,886.16	其中：非流动资产毁损损失	43	-	-
其中：营业成本	9	2,040,381,534.09	6,240,187,820.81	非货币性资产交换损失	44	-	-
其中：主营业务成本	10	2,034,137,239.58	6,227,396,225.05	债务重组损失	45	-	-
其他业务成本	11	6,244,294.51	12,791,595.76	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	46	365,401,577.55	560,414,929.89
△利息支出	12	-	-	减：所得税费用	47	91,303,753.44	147,860,369.91
△手续费及佣金支出	13	-	-	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	48	274,097,824.11	412,554,559.98
△退保金	14	-	-	归属于母公司所有者的净利润	49	278,269,615.19	469,505,604.94
△赔付支出净额	15	-	-	*少数股东损益	50	-4,171,791.08	-56,951,044.96
△提取保险合同准备金净额	16	-	-	加：年初未分配利润	51	5,076,388,392.82	4,614,177,290.31
△保单红利支出	17	-	-	其他转入	52	-	-
△分保费用	18	-	-	六、可供分配利润	53	5,354,658,008.01	5,083,682,895.25
营业税金及附加	19	-8,448,731.97	211,117,310.39	减：提取一般风险准备	54	-	-
销售费用	20	12,091,200.56	64,918,803.11	提取法定盈余公积金	55	-	-
管理费用	21	23,166,667.14	25,556,330.06	提取职工奖励及福利基金	56	-	-
研发费用	22	10,024.53	-	提取储备基金	57	-	-
财务费用	23	68,702,424.70	26,367,621.79	提取企业发展基金	58	-	-
其中：利息支出	24	78,218,952.49	56,218,115.74	利润归还投资	59	-	-
利息收入	25	9,826,524.74	30,061,535.41	七、可供股东分配的利润	60	5,354,658,008.01	5,083,682,895.25
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	26	-	-	减：应付优先股股利	61	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	27	-	-	提取任意盈余公积金	62	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	28	-	-	应付普通股股利	63	-	167,300,700.00
其他	29	-	-	转作资本（或股本）的普通股股利	64	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	-	-	八、未分配利润	65	5,354,658,008.01	4,916,382,195.25
投资收益（损失以“-”号填列）	31	106,237,361.01	2,044,864.92				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-	-				
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	33	-	-				
其他收益	34	-41,290.35	73,330.05				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	35	-	-4,779.85				

编制单位名称：浦房合并

填表人：

会计（财务）机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：



表3、合并现金流量表

2024年6月30日

编制单位名称：浦房合并

单位：元

项 目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
一、经营活动产生的现金流量：	1			处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		178,578.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	4,484,450,617.79	2,167,052,943.80	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		-
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32	3,702,676.45	225,255,165.13
△向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33	3,702,676.45	225,433,743.13
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	213,497.47	3,734,002.00
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35		
△收到再保险业务现金净额	7			△质押贷款净增加额	36		
△保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38	93,717,694.76	184,073,035.61
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	93,931,192.23	187,807,037.61
△拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	-90,228,515.78	37,626,705.52
△回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41		
收到的税费返还	13	132,025,714.83	54,915,021.38	吸收投资收到的现金	42		
收到其他与经营活动有关的现金	14	216,082,811.28	264,193,421.56	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
经营活动现金流入小计	15	4,832,559,143.90	2,486,161,386.74	取得借款所收到的现金	44	1,495,677,284.84	4,408,320,909.17
购买商品、接受劳务支付的现金	16	7,441,751,750.13	4,756,332,422.28	△发行债券收到的现金	45		
△客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46	8,260,890,000.00	2,945,079,500.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	9,756,567,284.84	7,353,400,409.17
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	4,962,683,078.62	4,702,278,506.02
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	378,176,881.70	680,214,823.15
△支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	81,540,942.47	94,045,098.79	支付其他与筹资活动有关的现金	51	5,151,277,000.00	1,705,000,000.00
支付的各项税费	23	862,824,987.58	1,217,456,333.02	筹资活动现金流出小计	52	10,492,136,960.32	7,087,493,329.17
支付其他与经营活动有关的现金	24	456,200,946.77	301,918,223.80	筹资活动产生的现金流量净额	53	-735,569,675.48	263,907,080.00
经营活动现金流出小计	25	8,842,318,626.95	6,369,752,077.89	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
经营活动产生的现金流量净额	26	-4,009,759,483.05	-3,883,590,691.15	五、现金及现金等价物净增加额	55	-4,835,557,674.31	-3,580,056,905.63
二、投资活动产生的现金流量：	27			加：期初现金及现金等价物余额	56	7,428,400,844.32	8,480,451,141.47
收回投资收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	2,592,843,170.01	4,900,394,235.84
取得投资收益收到的现金	29						

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计（财务）机构负责人：



填表人：

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

财务报表重要项目附注

(2024年1月1日至2024年6月30日止)

目录	页次
合并资产负债表	1
合并利润表	2
合并现金流量表	3
资产负债表	4
利润表	5
现金流量表	6
财务报表附注	1-11



上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2024年半年度财务报表重要项目附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

说明：除非特别指出，年初指2024年1月1日，期末指2024年6月30日，上期指2023年1-6月，本期指2024年1-6月。除另有注明外，所有金额均以人民币元为单位

（一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	10,916.35	2,279.24
银行存款	2,755,456,425.71	7,645,977,784.86
其他货币资金	818,646.45	355,346.45
合计	2,756,285,988.51	7,646,335,410.55

其中：存放在境外的款项总额

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	项目	期末余额	年初余额
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	代建监管资金	115,663,355.64	115,663,355.64
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	受限净房款	47,683,362.86	47,683,362.86
上海浦发虹湾房地产开发有限公司	保函保证金	96,100.00	96,100.00
合计		163,442,818.50	163,442,818.50

（二）应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收款项	368,423,718.62	416,805,725.44
合计	368,423,718.62	416,805,725.44

截至2024年6月末，应收账款期末余额前五名的情况如下表所示：

序号	债务人名称	账面金额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
1	上海市浦东新区老港镇人民政府	108,775,541.00	29.52	
2	上海浦惠投资有限公司	46,506,603.96	12.62	
3	上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75	11.28	
4	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	27,959,685.02	7.59	
5	上海市浦东新区川沙新镇人民政府	27,147,210.64	7.37	
	合计	251,953,390.37	68.39	

(三) 预付款项

项目	期末余额	年初余额
预付款项	31,902,627.89	52,653,789.28
合计	31,902,627.89	52,653,789.28

(四) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	1,154,480,345.64	1,024,858,107.24
合计	1,154,480,345.64	1,024,858,107.24

(五) 存货

项目	期末余额	年初余额
存货	40,489,220,316.89	40,934,118,641.21
合计	40,489,220,316.89	40,934,118,641.21

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
其他流动资产	3,938,391,841.95	1,698,015,643.82
合计	3,938,391,841.95	1,698,015,643.82

(七) 长期应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代建项目	8,594,071,483.88	67,593,051.73	8,526,478,432.15
合计	8,594,071,483.88	67,593,051.73	8,526,478,432.15

续上表:

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代建项目	8,404,550,375.82	67,593,051.73	8,336,957,324.09
合计	8,404,550,375.82	67,593,051.73	8,336,957,324.09

(八) 长期股权投资

项目	期末余额	年初余额
对合营企业投资		
对联营企业投资	694,204,131.88	85,005,000.00
小计	694,204,131.88	85,005,000.00
减：长期股权投资减值准备		
合计	694,204,131.88	85,005,000.00

(九) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	年初余额
基金投资	6,748,189.03	6,748,189.03
合计	6,748,189.03	6,748,189.03

(十) 其他权益工具投资

项目	期末余额	年初余额
非交易性股权投资	7,450,744,419.74	7,450,744,419.74
合计	7,450,744,419.74	7,450,744,419.74

(十一) 投资性房地产

项目	期末余额	年初余额
投资性房地产	3,531,695,996.03	3,361,641,031.20
合计	3,531,695,996.03	3,361,641,031.20

(十二) 固定资产

项目	期末余额	年初余额
固定资产原价	7,873,155,294.88	7,404,065,051.74
减：累计折旧	36,032,846.35	41,609,462.30
固定资产净值	7,837,122,448.53	7,362,455,589.44
减：固定资产减值准备		
固定资产净额	7,837,122,448.53	7,362,455,589.44

(十三) 在建工程

项目	期末余额	年初余额
在建项目	60,475,301.82	2,332,351,666.90

项目	期末余额	年初余额
合计	60,475,301.82	2,332,351,666.90

(十四) 无形资产

无形资产情况

项目	期末余额	年初余额
无形资产	1,276,924.26	1,497,253.14
合计	1,276,924.26	1,497,253.14

(十五) 使用权资产

项目	期末余额	年初余额
使用权资产原价	3,134,151.74	5,799,743.41
减：累计折旧	2,851,002.95	5,362,149.76
使用权资产净值	283,148.79	437,593.65
减：使用权资产减值准备		
使用权资产净额	283,148.79	437,593.65

(十六) 应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付款项	2,205,934,369.22	4,820,215,275.28
合计	2,205,934,369.22	4,820,215,275.28

(十七) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
预收款项	19,648,487.12	23,668,535.47
合计	19,648,487.12	23,668,535.47

(十八) 合同负债

项目	期末余额	年初余额
合同负债	20,684,622,726.81	19,208,398,698.81
合计	20,684,622,726.81	19,208,398,698.81

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	4,705,740,430.01	5,381,736,909.52
合计	4,705,740,430.01	5,381,736,909.52

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	1,582,580,000.00	3,884,353,967.69
合计	1,582,580,000.00	3,884,353,967.69

(二十一) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,847,644,157.96	3,585,634,778.26
保证借款	2,841,848,506.96	5,555,949,207.49
合计	4,689,492,664.92	9,141,583,985.75

1、抵押/质押借款提供受限资产明细

受限资产名称	受限资产账面金额 (单位：元)	对应长期借款余额 (单位：元)
存货：东鉴 07-01 地块土地	361,310,000.00	2,800,000.00
存货：东鉴 16-05 地块土地	367,510,000.00	318,821,736.23
存货：浦迪川沙新市镇 D05C-13 地块土地	1,006,235,339.32	195,647,928.51
存货：南苑 C1-3 地块商业配套项目贷款	458,000,000.00	200,194,444.44
存货：澳丽宣桥 05-01 地块土地	229,190,000.00	198,590,645.85
存货：澳丽宣桥 09-01 地块土地	206,630,000.00	177,549,649.25
存货：澳丽宣桥 07-01 地块土地	129,530,000.00	94,695,884.44
存货：澳丽宣桥 11-01 地块土地	209,960,000.00	130,691,675.22
澳丽宣桥 08-01 地块土地	103,520,000.00	33,082,507.27
存货：庆发 D10B-04 地块土地	514,360,000.00	175,360,677.57
存货：庆发 D06A-02 地块土地	169,630,000.00	3,000,000.00
周房新场镇 26 街坊 9/7 丘	367,460,000.00	317,209,009.18
合计	4,123,335,339.32	1,847,644,157.96

(二十二) 应付债券

项 目	期末余额	年初余额
公司（企业）债	5,900,000,000.00	5,880,000,000.00
合计	5,900,000,000.00	5,880,000,000.00

1、应付债券的增减变动情况

名称	面值 (亿)	发行日期	期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利 息	溢折价摊 销	本期偿还/本期减 少	年末余额
住房租赁专项公司债券	16.00	2020-4-2	5年	1,600,000,000.00	780,000,000.00					780,000,000.00
住房租赁专项公司债券	18.00	2021-3-3	5年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00				1,251,000,000.00	549,000,000.00
债券 23 浦房 01	15.00	2024-3-23	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
债券 23 浦房 02	18.00	2024-5-23	5年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00					1,800,000,000.00
债券 24 浦房 01	12.71	2024-3-18	5年	1,271,000,000.00		1,271,000,000.00				1,271,000,000.00
合计				<u>7,971,000,000.00</u>	<u>5,880,000,000.00</u>	<u>1,271,000,000.00</u>			<u>1,251,000,000.00</u>	<u>5,900,000,000.00</u>

2、公司无可转换公司债券，无发行在外的优先股、永续债等金融工具。

3、利息及手续费调整：无。

(二十三) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	10,045,019,089.46	4,638,490,316.35
专项应付款	274,755,090.70	273,524,419.94
合计	10,319,774,180.16	4,912,014,736.29

(二十四) 营业收入、营业成本

1、营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	2,387,088,093.69	2,034,137,239.58	7,123,275,571.12	6,227,396,225.05
其中：房地产业务	2,292,837,375.79	1,930,935,123.32	7,026,938,884.95	6,183,285,024.73
资产经营	85,217,048.39	102,406,716.63	68,561,723.43	37,052,136.96
其中：物业管理业务	566,227.67		85,495.93	299,395.98
租赁业务	84,650,820.72	102,406,716.63	68,476,227.5	36,752,740.98
其他	9,033,669.51	795,399.63	27,774,962.74	7,059,063.36
2. 其他业务小计	5,637,395.82	6,244,294.51	1,361,241.83	12,791,595.76
合计	2,392,725,489.51	2,040,381,534.09	7,124,636,812.95	6,240,187,820.81

(二十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	1,595,039.82	54,698,274.39
广告宣传费	10,150,909.35	3,995,056.21
代理费	158,415.84	130,413.00
差旅费		459.35
其他	186,835.55	6,094,600.16
合计	12,091,200.56	64,918,803.11

(二十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
社会统筹保险费	9,699,148.24	10,250,188.98
工资	4,919,046.32	6,192,210.14

项目	本期发生额	上期发生额
中介机构费用	1,875,797.55	1,811,584.10
办公费	1,788,185.79	1,503,423.95
工资附加	1,429,716.53	1,548,675.37
物业费用	1,225,793.74	1,434,781.60
非付现费用	778,199.55	879,338.48
劳务工费用	621,407.44	702,475.44
差旅费	191,899.14	14,241.00
劳动保险费	181,190.73	167,355.59
业务招待费	121,534.37	152,858.42
党建工作经费	114,781.40	265,077.94
修理费	108,065.02	19,349.75
广告宣传费	76,929.34	180,468.72
车辆使用费	31,325.96	56,345.18
协会会费	5,000.00	10,000.00
防疫费用		107,670.60
其他	-1,353.98	260,284.80
合计	23,166,667.14	25,556,330.06

(二十七) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
财务费用	68,702,424.70	26,367,621.79

(二十八) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	42,873,614.59	
处置长期股权投资产生的投资收益	63,363,746.42	
处置债权工具取得的投资收益		2,044,864.92
合计	106,237,361.01	2,044,864.92

(二十九) EBITDA 和 EBITDA 利息倍数

项目	本期金额	上期金额
利润总额	365,401,577.55	560,414,929.89

项目	本期金额	上期金额
固定资产折旧/投资性房地产折旧	64,214,519.15	38,488,119.66
无形资产摊销	220,328.88	153,300.70
长期待摊费用摊销	140,285.10	265,241.07
资本化利息支出	193,937,517.31	383,017,729.05
财务费用利息支出	78,218,952.49	56,218,115.74
EBITDA	508,195,663.17	655,539,707.06
EBITDA 利息倍数	1.87	1.49

(三十) 报告期非经常性损益总额

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
一、非经常性损益合计(损失以“-”号填列)	2,341,846.08	1,881,138.18
(按归属于母公司所有者口径计算的非经常性损益)	2,341,846.08	1,881,138.18
(税后按归属于母公司所有者口径计算的非经常损益)	1,756,384.56	1,410,853.64
(扣除政府补助后税后按归属于母公司所有者口径计算的非经常损益)	1,786,977.32	1,410,853.64
其中：非流动资产处置损益		157,094.91
计入当期损益的政府补助	-40,790.35	73,330.05
合并成本小于合并时享有被合并单位可认净资产公允价值产生的损益		
非货币性资产交换损益		
委托投资损益		
债务重组损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
以公允价值计量而其变动计入当期损益的金融资产(负债)的处置损益		
处置可供出售金融资产损益		
委托贷款收益		
投资性房地产公允价值变动损益		
捐赠性收支净额	100,306.00	
收回以前年度核销贷款的损益		

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
非经常性损益的所得税影响数		
其他	2,282,330.43	1,650,713.22

九、母公司财务报表重要项目的说明

(一) 长期股权投资

长期股权投资分类

项目	期末余额	年初余额
对子公司投资	10,232,293,882.95	10,835,931,382.95
对联营企业投资	662,045,051.08	53,596,732.58
小计	10,894,338,934.03	10,889,528,115.53
减：长期股权投资减值准备		
合计	10,894,338,934.03	10,889,528,115.53

(二) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	18,638,631.58	6,560,560.84	52,364,946.80	6,154,824.87
其中：房地产业务				
资产经营	18,638,631.58	6,555,658.48	24,589,984.06	6,154,824.87
其中：物业管理业务				-400,604.02
租赁业务	18,638,631.58	6,555,658.48	24,589,984.06	6,555,428.89
其他		4,902.36	27,774,962.74	
合计	18,638,631.58	6,560,560.84	52,364,946.80	6,154,824.87

上海市浦东新区房地产(集团)有限公司

2024年8月11日