

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
审计报告
天职业字[2025]6173 号

目 录

审 计 报 告	1
2024 年度财务报表	4
2024 年度财务报表附注	16

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2025]6173 号

[此页无正文]

中国·北京

二〇二五年三月十四日

中国注册会计师：

中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024年12月31日

单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	4,369,926,453.24	7,646,335,410.55
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	598,517,356.90	416,805,725.44
应收款项融资	10		
预付款项	11	1,614,064.35	52,653,789.28
▲应收保费	12		
▲应收分保账款	13		
▲应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	2,100,516,407.68	1,064,186,619.31
其中：应收股利	17	39,328,512.07	39,328,512.07
△买入返售金融资产	18		
存货	19	36,728,465,943.80	40,934,118,641.21
其中：原材料	20		
库存商品(产成品)	21	2,975,540,378.97	850,053,012.07
合同资产	22	1,291,572,397.39	167,217,759.63
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25		
一年内到期的非流动资产	26		
其他流动资产	27	1,736,187,396.95	1,698,015,643.82
流动资产合计	28	46,826,800,020.31	51,979,333,589.24
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30		
债权投资	31		
☆可供出售金融资产	32		
其他债权投资	33		
☆持有至到期投资	34		
长期应收款	35	6,163,207,771.69	8,336,957,324.09
长期股权投资	36	653,035,506.08	85,005,000.00
其他权益工具投资	37	10,613,407,956.78	7,450,744,419.74
其他非流动金融资产	38	6,656,820.90	6,748,189.03
投资性房地产	39	2,697,505,730.25	3,361,641,031.20
固定资产	40	9,173,089,322.34	7,362,455,589.44
其中：固定资产原价	41	9,284,490,349.00	7,404,065,051.74
累计折旧	42	111,406,611.03	41,609,462.30
固定资产减值准备	43		
在建工程	44		2,332,351,666.90
生产性生物资产	45		
油气资产	46		
使用权资产	47	686,587.45	437,593.65
无形资产	48	1,056,595.24	1,497,253.14
开发支出	49		
商誉	50		
长期待摊费用	51		424,799.07
递延所得税资产	52	885,714,539.50	1,053,106,522.43
其他非流动资产	53	362,000,000.00	427,121,036.85
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	30,556,360,830.23	30,418,490,425.54
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
	75		
	76		
资 产 总 计	77	77,383,160,850.54	82,397,824,014.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

4



会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024年12月31日

单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债：	78		
短期借款	79		
向中央银行借款	80		
拆入资金	81		
交易性金融负债	82		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融负债	84		
应付票据	85		
应付账款	86	3,830,238,346.16	4,820,215,275.28
预收款项	87	17,209,953.38	23,668,535.47
合同负债	88	19,912,621,816.23	19,208,398,698.81
△卖出回购金融资产款	89		
△吸收存款及同业存放	90		
△代理买卖证券款	91		
△代理承销证券款	92		
△预收保费	93		
应付职工薪酬	94	47,460,324.92	93,427,408.75
其中：应付工资	95	46,305,668.74	91,368,771.88
应付福利费	96		
#其中：职工奖励及福利基金	97		
应交税费	98	84,146,449.79	205,905,906.96
其中：应交税金	99	84,139,106.09	205,582,293.77
其他应付款	100	2,508,789,667.23	5,528,710,007.98
其中：应付股利	101		
▲应付手续费及佣金	102		
▲应付分保账款	103		
持有待售负债	104		
一年内到期的非流动负债	105	3,146,349,970.06	3,884,353,967.69
其他流动负债	106	587,353,294.44	257,193,541.72
流动负债合计	107	30,134,169,822.21	34,021,873,342.66
非流动负债：	108		
▲保险合同准备金	109		
长期借款	110	1,082,117,326.17	9,141,583,985.75
应付债券	111	6,217,000,000.00	5,880,000,000.00
其中：优先股	112		
永续债	113		
△保险合同负债	114		
△分出再保险合同负债	115		
租赁负债	116	286,378.74	109,397.48
长期应付款	117	9,578,080,993.57	4,912,014,736.29
长期应付职工薪酬	118		
预计负债	119	1,406,992,463.10	1,513,943,360.20
递延收益	120		
递延所得税负债	121	14,403,570.31	11,198,279.63
其他非流动负债	122	1,202,001,668.74	1,471,544,769.61
其中：特准储备基金	123		
非流动负债合计	124	19,500,882,400.63	22,930,394,528.96
负 债 合 计	125	49,635,052,222.84	56,952,267,871.62
所有者权益（或股东权益）：	126		
实收资本（或股本）	127	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
国家资本	128		
国有法人资本	129	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
集体资本	130		
民营资本	131		
外商资本	132		
#减：已归还投资	133		
实收资本（或股本）净额	134	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	135		
其中：优先股	136		
永续债	137		
资本公积	138	17,456,037,833.29	14,788,200,289.24
减：库存股	139		
其他综合收益	140	39,816,296.20	30,318,643.42
其中：外币报表折算差额	141		
专项储备	142		
盈余公积	143	366,843,573.98	358,441,336.63
其中：法定公积金	144	285,380,559.76	276,978,322.41
任意公积金	145	81,463,014.22	81,463,014.22
#储备基金	146		
#企业发展基金	147		
#利润归还投资	148		
△一般风险准备	149		
未分配利润	150	5,352,936,995.30	5,076,388,392.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	24,715,634,698.77	21,753,348,662.11
*少数股东权益	152	3,032,473,928.93	3,692,207,481.05
所有者权益（或股东权益）合计	153	27,748,108,627.70	25,445,556,143.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	77,383,160,850.54	82,397,824,014.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

5



会计机构负责人：





合并利润表

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	11,167,462,583.26	6,685,189,031.23
其中：营业收入	2	11,167,462,583.26	6,685,189,031.23
△利息收入	3		
△保险服务收入	4		
▲已赚保费	5		
△手续费及佣金收入	6		
二、营业总成本	7	9,983,998,780.77	5,744,749,935.87
其中：营业成本	8	9,428,599,182.60	5,857,746,670.40
△利息支出	9		
△手续费及佣金支出	10		
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
▲退保金	16		
▲赔付支出净额	17		
▲提取保险责任准备金净额	18		
▲保单红利支出	19		
▲分保费用	20		
税金及附加	21	407,611,032.45	(346,892,169.94)
销售费用	22	141,942,906.55	74,693,615.84
管理费用	23	53,684,187.92	106,647,359.68
研发费用	24	31,273.59	3,741.51
财务费用	25	(47,869,802.34)	52,550,718.38
其中：利息费用	26	14,270,754.97	119,136,564.35
利息收入	27	68,885,569.22	72,820,794.29
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	(83.23)	
其他	29		
加：其他收益	30	367,459.50	354,844.47
投资收益（损失以“-”号填列）	31	(515,679,635.62)	(25,685,533.87)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	(15,671,892.74)	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	(68,526.10)	(469,893.24)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	(581,524.47)	(144,578.30)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	18,175,385.14	(20,523,371.65)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39		340,106.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	685,676,960.94	894,310,669.54
加：营业外收入	41	6,734,383.42	3,251,453.66
其中：政府补助	42	500.00	11,500.00
减：营业外支出	43	642,769.15	20,652,591.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	691,768,575.21	876,909,531.27
减：所得税费用	45	163,074,988.71	220,165,184.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	528,693,586.50	656,744,346.34
（一）按所有权归属分类：	47		
归属于母公司所有者的净利润	48	604,124,739.83	688,334,877.18
*少数股东损益	49	(75,431,153.33)	(31,590,530.84)
（二）按经营持续性分类：	50		
持续经营净利润	51	528,693,586.50	656,744,346.34
终止经营净利润	52		
六、其他综合收益的税后净额	53	9,497,652.78	30,318,643.42
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	9,497,652.78	30,318,643.42
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	9,497,652.78	30,318,643.42
1.重新计量设定受益计划变动额	56		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57		
3.其他权益工具投资公允价值变动	58	9,497,652.78	30,318,643.42
4.企业自身信用风险公允价值变动	59		
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60		
6.其他	61		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63		
2.其他债权投资公允价值变动	64		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
6.其他债权投资信用减值准备	68		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69		
8.外币财务报表折算差额	70		
△9.可转损益的保险合同金融变动	71		
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72		
11.其他	73		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74		
七、综合收益总额	75	538,191,239.28	687,062,989.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	613,622,392.61	718,653,520.60
*归属于少数股东的综合收益总额	77	(75,431,153.33)	(31,590,530.84)
八、每股收益：	78		
基本每股收益	79		
稀释每股收益	80		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

马春芳

会计机构负责人：

李晔



合并现金流量表

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2024年度 金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	11,509,717,875.15	10,029,564,980.12
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		
△收到分入再保险合同的现金净额	7		
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		
▲收到再保险业务现金净额	9		
▲保户储金及投资款净增加额	10		
△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	11		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		
△拆入资金净增加额	13		
△回购业务资金净增加额	14		
△代理买卖证券收到的现金净额	15		
收到的税费返还	16	391,117,029.99	58,308,335.92
收到其他与经营活动有关的现金	17	1,643,738,296.01	856,719,252.64
经营活动现金流入小计	18	13,544,573,201.15	10,944,592,568.68
购买商品、接收劳务支付的现金	19	10,067,718,996.57	10,938,020,723.80
△客户贷款及垫款净增加额	20		
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		
△支付签发保险合同赔款的现金	22		
△支付分入再保险合同的现金净额	23		
△保单质押贷款净增加额	24		
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		
△拆出资金净增加额	26		
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		
▲支付保单红利的现金	28		
支付给职工以及为职工支付的现金	29	135,462,382.84	159,193,368.21
支付的各项税费	30	1,290,336,819.69	1,341,254,635.34
支付其他与经营活动有关的现金	31	1,707,674,719.54	632,384,226.61
经营活动现金流出小计	32	13,201,192,918.64	13,070,852,953.96
经营活动产生的现金流量净额	33	343,380,282.51	(2,126,260,385.28)
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35		
取得投资收益收到的现金	36	60,728,483.41	12,240,928.70
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	37		2,457,575.52
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38		
收到其他与投资活动有关的现金	39	2,921,203,410.77	243,695,646.52
投资活动现金流入小计	40	2,981,931,894.18	258,394,150.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	420,780.47	5,354,731.10
投资支付的现金	42	3,150,900,000.00	
▲质押贷款净增加额	43		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
支付其他与投资活动有关的现金	45	1,790,165,107.00	244,163,703.76
投资活动现金流出小计	46	4,941,485,887.47	249,518,434.86
投资活动产生的现金流量净额	47	(1,959,553,993.29)	8,875,715.88
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49	3,150,000,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
取得借款所收到的现金	51	2,592,677,284.84	5,052,482,184.36
收到其他与筹资活动有关的现金	52	15,091,550,000.00	5,020,813,046.30
筹资活动现金流入小计	53	20,834,227,284.84	10,073,295,230.66
偿还债务所支付的现金	54	8,569,673,944.42	5,915,069,864.90
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	960,004,862.51	1,165,551,905.80
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	1,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	12,951,726,065.76	1,872,847,339.98
筹资活动现金流出小计	58	22,481,404,872.69	8,953,469,110.68
筹资活动产生的现金流量净额	59	(1,647,177,587.85)	1,119,826,119.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
五、现金及现金等价物净增加额	61	(3,263,351,298.63)	(997,558,549.42)
加：期初现金及现金等价物余额	62	7,482,892,592.05	8,480,451,141.47
六、期末现金及现金等价物余额	63	4,219,541,293.42	7,482,892,592.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2021年度															本 年 金 额		金额单位：元	
行次	归属于母公司所有者权益												小计	少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润							
		优先股	永续债	其他														
一、上年年末余额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
二、会计政策变更																		
三、前期差错更正																		
四、其他																		
五、本年年初余额	1,500,000,000.00				14,788,200,280.24		30,318,613.42		358,141,336.63		5,076,388,392.82	21,753,348,662.11	3,492,207,481.05	25,445,556,143.16				
六、本年年末余额（减少以“-”号填列）																		
（一）综合收益总额																		
1. 净利润																		
2. 其他综合收益																		
（二）所有者投入和减少资本																		
1. 所有者投入的普通股																		
2. 其他权益工具持有者投入资本																		
3. 股份支付计入所有者权益的金额																		
4. 其他																		
（三）专项储备提取和使用																		
1. 提取专项储备																		
2. 使用专项储备																		
（四）利润分配																		
1. 提取盈余公积																		
其中：法定盈余公积																		
任意盈余公积																		
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东）的分配																		
4. 其他																		
（五）所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本（或股本）																		
2. 盈余公积转增资本（或股本）																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																		
5. 其他综合收益结转留存收益																		
6. 其他																		
四、本年年末余额	1,500,000,000.00				17,456,037,833.29		39,816,296.20		366,813,573.98		5,382,936,995.30	24,715,634,097.77	3,402,173,928.93	27,748,108,027.70				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

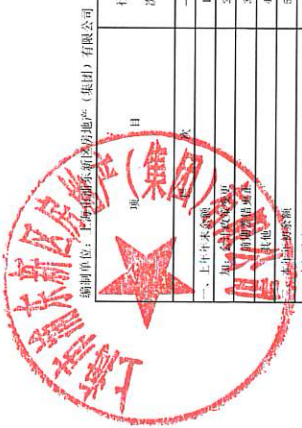
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



马春芳





合并所有者权益变动表（续）

编制单位：上海浦东发展银行股份有限公司										2024年度										上年金额			金额单位：元	
行次	项目	归属母公司所有者权益										上年金额			少数股东权益	所有者权益合计								
		实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计											
		优先股	永续债	其他	16									17			18	19	20	21	22	23	24	25
一	一、上年年末余额	15				19			20	21			22	23	24	25	26	27	28					
2	二、本年增减变动金额	1,500,000,000.00				14,788,198,254.46							299,618,714.66	299,618,714.66	4,614,176,837.61		21,182,293,806.73	3,751,306,181.71	21,933,689,988.44					
3	（一）综合收益总额																							
4	（二）所有者投入和减少资本																							
5	1.所有者投入的普通股	1,500,000,000.00				14,788,198,254.46							299,618,714.66	299,618,714.66	4,614,176,837.61		21,182,293,806.73	3,751,306,181.71	24,933,689,988.44					
6	2.其他权益工具持有者投入资本					19,702,034.78				30,318,813.42			58,822,621.97	58,822,621.97	402,214,555.21		571,054,655.36	59,184,700.60	511,866,154.72					
7	（三）利润分配																							
8	1.提取盈余公积																							
9	2.提取专项储备																							
10	3.使用专项储备																							
11	4.其他																							
12	（四）所有者权益内部结转																							
13	1.资本公积转增资本（或股本）																							
14	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
15	3.盈余公积弥补亏损																							
16	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
17	5.其他综合收益结转留存收益																							
18	6.其他																							
19	（五）所有者权益内部结转																							
20	1.资本公积转增资本（或股本）																							
21	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
22	3.盈余公积弥补亏损																							
23	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
24	5.其他综合收益结转留存收益																							
25	6.其他																							
26	（六）所有者权益内部结转																							
27	1.资本公积转增资本（或股本）																							
28	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
29	3.盈余公积弥补亏损																							
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
31	5.其他综合收益结转留存收益																							
32	6.其他																							
33	（七）所有者权益内部结转																							
34	1.资本公积转增资本（或股本）																							
35	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
36	3.盈余公积弥补亏损																							
37	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
38	5.其他综合收益结转留存收益																							
39	6.其他																							
40	（八）所有者权益内部结转																							
41	1.资本公积转增资本（或股本）																							
42	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
43	3.盈余公积弥补亏损																							
44	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
45	5.其他综合收益结转留存收益																							
46	6.其他																							
47	（九）所有者权益内部结转																							
48	1.资本公积转增资本（或股本）																							
49	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
50	3.盈余公积弥补亏损																							
51	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
52	5.其他综合收益结转留存收益																							
53	6.其他																							
54	（十）所有者权益内部结转																							
55	1.资本公积转增资本（或股本）																							
56	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
57	3.盈余公积弥补亏损																							
58	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
59	5.其他综合收益结转留存收益																							
60	6.其他																							
61	（十一）所有者权益内部结转																							
62	1.资本公积转增资本（或股本）																							
63	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
64	3.盈余公积弥补亏损																							
65	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
66	5.其他综合收益结转留存收益																							
67	6.其他																							
68	（十二）所有者权益内部结转																							
69	1.资本公积转增资本（或股本）																							
70	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
71	3.盈余公积弥补亏损																							
72	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
73	5.其他综合收益结转留存收益																							
74	6.其他																							
75	（十三）所有者权益内部结转																							
76	1.资本公积转增资本（或股本）																							
77	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
78	3.盈余公积弥补亏损																							
79	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
80	5.其他综合收益结转留存收益																							
81	6.其他																							
82	（十四）所有者权益内部结转																							
83	1.资本公积转增资本（或股本）																							
84	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
85	3.盈余公积弥补亏损																							
86	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
87	5.其他综合收益结转留存收益																							
88	6.其他																							
89	（十五）所有者权益内部结转																							
90	1.资本公积转增资本（或股本）																							
91	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
92	3.盈余公积弥补亏损																							
93	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
94	5.其他综合收益结转留存收益																							
95	6.其他																							
96	（十六）所有者权益内部结转																							
97	1.资本公积转增资本（或股本）																							
98	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
99	3.盈余公积弥补亏损																							
100	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
101	5.其他综合收益结转留存收益																							
102	6.其他																							
103	（十七）所有者权益内部结转																							
104	1.资本公积转增资本（或股本）																							
105	2.盈余公积转增资本（或股本）																							
106	3.盈余公积弥补亏损																							
107	4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
108	5.其他综合收益结转留存收益																							
109	6.其他																							
110	（十八）所有者权益内部结转																							



资产负债表

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024年12月31日

单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	2,278,107,567.94	2,035,353,571.74
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	69,054,475.29	78,168,877.59
应收款项融资	10		
预付款项	11		
▲应收保费	12		
▲应收分保账款	13		
▲应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	24,788,962,401.37	7,601,819,446.41
其中：应收股利	17	39,328,512.07	39,328,512.07
△买入返售金融资产	18		
存货	19	175,694,397.13	176,179,002.15
其中：原材料	20		
库存商品(产成品)	21	168,877,413.64	169,361,372.64
合同资产	22		
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25		
一年内到期的非流动资产	26		
其他流动资产	27		465,000,000.00
流动资产合计	28	27,311,818,841.73	10,356,520,897.89
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30		
债权投资	31		
☆可供出售金融资产	32		
其他债权投资	33		
☆持有至到期投资	34		
长期应收款	35	1,000,000.00	
长期股权投资	36	10,878,158,650.43	10,895,011,778.26
其他权益工具投资	37	10,613,407,956.78	7,450,744,419.74
其他非流动金融资产	38	6,656,820.90	6,748,189.03
投资性房地产	39	207,540,275.63	219,671,286.13
固定资产	40	730,008,392.61	749,497,619.47
其中：固定资产原价	41	750,998,514.88	769,967,617.58
累计折旧	42	20,990,122.27	20,469,998.11
固定资产减值准备	43		
在建工程	44		
生产性生物资产	45		
油气资产	46		
使用权资产	47	74,427,917.62	437,593.65
无形资产	48	503,568.90	705,812.82
开发支出	49		
商誉	50		
长期待摊费用	51		
递延所得税资产	52	53,439,406.57	99,978,022.55
其他非流动资产	53		4,616,558,800.00
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	22,565,142,989.44	24,039,353,521.65
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
资 产 总 计	75	49,876,961,831.17	34,395,874,419.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

10



会计机构负责人：





资产负债表（续）

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024年12月31日

单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债：	76		
短期借款	77		
△向中央银行借款	78		
△拆入资金	79		
交易性金融负债	80		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	81		
衍生金融负债	82		
应付票据	83		
应付账款	84	102,804,154.42	112,647,176.12
预收款项	85	8,676,196.98	16,879,430.61
合同负债	86		
△卖出回购金融资产款	87		
△吸收存款及同业存放	88		
△代理买卖证券款	89		
△代理承销证券款	90		
△预收保费	91		
应付职工薪酬	92	28,680,584.81	57,682,957.48
其中：应付工资	93	28,567,668.57	56,858,651.57
应付福利费	94		
#其中：职工奖励及福利基金	95		
应交税费	96	13,939,197.66	63,488,511.11
其中：应交税金	97	13,939,197.66	63,488,511.11
其他应付款	98	11,029,320,308.77	6,869,650,749.40
其中：应付股利	99		
▲应付手续费及佣金	100		
▲应付分保账款	101		
持有待售负债	102		
一年内到期的非流动负债	103	1,439,980,197.28	310,751.96
其他流动负债	104		
流动负债合计	105	12,623,400,639.92	7,120,659,576.68
非流动负债：	106		
▲保险合同准备金	107		
长期借款	108		
应付债券	109	6,217,000,000.00	5,880,000,000.00
其中：优先股	110		
永续债	111		
△保险合同负债	112		
△分出再保险合同负债	113		
租赁负债	114	74,827,655.24	109,397.48
长期应付款	115	8,526,703,257.28	1,100,411,415.43
长期应付职工薪酬	116		
预计负债	117	74,421,954.31	397,909,999.08
递延收益	118		
递延所得税负债	119	32,838,902.85	11,198,279.63
其他非流动负债	120		
其中：特准储备基金	121		
非流动负债合计	122	14,925,791,769.68	7,389,629,091.62
负 债 合 计	123	27,549,192,409.60	14,510,288,668.30
所有者权益（或股东权益）：	124		
实收资本（或股本）	125	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
国家资本	126		
国有法人资本	127	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
集体资本	128		
民营资本	129		
外商资本	130		
#减：已归还投资	131		
实收资本（或股本）净额	132	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	133		
其中：优先股	134		
永续债	135		
资本公积	136	17,148,969,776.62	14,481,132,232.57
减：库存股	137		
其他综合收益	138	39,816,296.20	30,318,643.42
其中：外币报表折算差额	139		
专项储备	140		
盈余公积	141	366,843,573.98	358,441,336.63
其中：法定公积金	142	285,380,559.76	276,978,322.41
任意公积金	143	81,463,014.22	81,463,014.22
#储备基金	144		
#企业发展基金	145		
#利润归还投资	146		
△一般风险准备	147		
未分配利润	148	3,272,139,774.77	3,515,693,538.62
所有者权益（或股东权益）合计	149	22,327,769,421.57	19,885,585,751.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	150	49,876,961,831.17	34,395,874,419.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

马春芳

会计机构负责人：

李晔



利润表

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	163,110,972.22	333,668,101.55
其中：营业收入	2	163,110,972.22	333,668,101.55
△利息收入	3		
△保险服务收入	4		
▲已赚保费	5		
△手续费及佣金收入	6		
二、营业总成本	7	43,752,677.42	-272,211,886.01
其中：营业成本	8	21,102,218.09	23,052,834.57
△利息支出	9		
△手续费及佣金支出	10		
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
▲退保金	16		
▲赔付支出净额	17		
▲提取保险责任准备金净额	18		
▲保单红利支出	19		
▲分保费用	20		
税金及附加	21	29,589,833.30	-547,030,144.35
销售费用	22		
管理费用	23	42,279,563.49	81,790,968.33
研发费用	24		
财务费用	25	-47,218,937.46	169,974,455.44
其中：利息费用	26	403,137,515.38	180,761,315.26
利息收入	27	457,304,875.78	16,840,178.24
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28		
其他	29		
加：其他收益	30	263,099.50	33,113.08
投资收益（损失以“-”号填列）	31	-3,140,111.92	171,209,323.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-16,253,127.83	13,251,181.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-68,526.10	-469,893.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	53,536.21	-95,814.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	114,466,292.49	776,556,716.40
加：营业外收入	41	108,842.86	1,770,844.24
其中：政府补助	42	500.00	11,500.00
减：营业外支出	43	230,472.54	10,370,728.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	114,344,662.81	767,956,832.05
减：所得税费用	45	30,322,289.31	174,248,048.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	84,022,373.50	593,708,784.03
持续经营净利润	47	84,022,373.50	593,708,784.03
终止经营净利润	48		
六、其他综合收益的税后净额	49	9,497,652.78	30,318,643.42
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50	9,497,652.78	30,318,643.42
1. 重新计量设定受益计划变动额	51		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	52		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	53	9,497,652.78	30,318,643.42
4. 企业自身信用风险公允价值变动	54		
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动	55		
6. 其他	56		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	58		
2. 其他债权投资公允价值变动	59		
☆ 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	60		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61		
☆ 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62		
6. 其他债权投资信用减值准备	63		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64		
8. 外币财务报表折算差额	65		
△ 9. 可转损益的保险合同金融变动	66		
△ 10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	67		
11. 其他	68		
七、综合收益总额	69	93,520,026.28	624,027,427.45
八、每股收益：	70		
基本每股收益	71		
稀释每股收益	72		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	172,968,082.49	347,466,889.46
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		
△收到分入再保险合同的现金净额	7		
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		
▲收到再保险业务现金净额	9		
▲保户储金及投资款净增加额	10		
△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	11		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		
△拆入资金净增加额	13		
△回购业务资金净增加额	14		
△代理买卖证券收到的现金净额	15		
收到的税费返还	16		954,100.22
收到其他与经营活动有关的现金	17	1,280,623,220.14	376,228,999.78
经营活动现金流入小计	18	1,453,591,302.63	724,649,989.46
购买商品、接收劳务支付的现金	19	37,155,078.21	2,195,281,368.03
△客户贷款及垫款净增加额	20		
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		
△支付签发保险合同赔款的现金	22		
△支付分出再保险合同的现金净额	23		
△保单质押贷款净增加额	24		
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		
△拆出资金净增加额	26		
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		
▲支付保单红利的现金	28		
支付给职工以及为职工支付的现金	29	57,267,150.56	68,316,254.43
支付的各项税费	30	391,862,602.70	90,020,542.73
支付其他与经营活动有关的现金	31	1,331,911,034.31	313,370,475.93
经营活动现金流出小计	32	1,818,195,865.78	2,666,988,641.12
经营活动产生的现金流量净额	33	-364,604,563.15	-1,942,338,651.66
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35		5,600,000.00
取得投资收益收到的现金	36	145,171,045.60	207,968,280.47
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	37		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38		
收到其他与投资活动有关的现金	39	3,080,792,100.00	1,634,677,900.00
投资活动现金流入小计	40	3,225,963,145.60	1,848,146,180.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	125,982.00	360,454.00
投资支付的现金	42	3,150,900,000.00	538,800,000.00
▲质押贷款净增加额	43		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
支付其他与投资活动有关的现金	45	10,356,000,000.00	
投资活动现金流出小计	46	13,507,025,982.00	539,160,454.00
投资活动产生的现金流量净额	47	-10,281,062,836.40	1,308,985,726.47
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49	3,150,000,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
取得借款所收到的现金	51	2,368,000,000.00	3,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	52	30,929,914,919.60	16,132,794,716.45
筹资活动现金流入小计	53	36,447,914,919.60	19,432,794,716.45
偿还债务所支付的现金	54	1,251,000,000.00	820,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	584,830,671.98	299,781,815.46
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56		
支付其他与筹资活动有关的现金	57	23,710,141,893.19	15,932,510,179.58
筹资活动现金流出小计	58	25,545,972,565.17	17,052,291,995.04
筹资活动产生的现金流量净额	59	10,901,942,354.43	2,380,502,721.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
五、现金及现金等价物净增加额	61	256,274,954.88	1,747,149,796.22
加：期初现金及现金等价物余额	62	1,889,906,061.11	142,756,264.89
六、期末现金及现金等价物余额	63	2,146,181,015.99	1,889,906,061.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



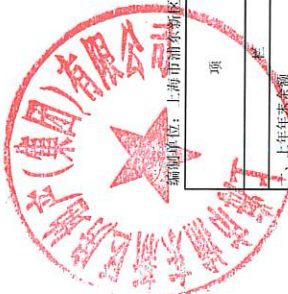
主管会计工作负责人：

13



会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：上海申融新城区房地产（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	行次	实收资本 (或股本)					其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4	5	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1	1,500,000,000.00				14,481,132,232.57			1			30,318,643.42		358,441,336.63	10	11	12
加：会计政策变更	2															3,515,693,538.62	19,885,585,751.24
前期差错更正	3																
其他	4																
二、本年初余额	5	1,500,000,000.00				14,481,132,232.57						30,318,643.42		358,441,336.63		3,515,693,538.62	19,885,585,751.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					2,667,837,544.05						9,497,652.78		8,402,237.35		-243,553,763.85	2,442,183,670.33
（一）综合收益总额	7											9,497,652.78				84,022,373.50	93,520,026.28
（二）所有者投入和减少资本	8					2,667,837,544.05											2,667,837,544.05
1.所有者投入的普通股	9																
2.其他权益工具持有者投入资本	10																
3.股份支付计入所有者权益的金额	11																
4.其他	12																
（三）专项储备提取和使用	13																
1.提取专项储备	14																
2.使用专项储备	15																
（四）利润分配	16																
1.提取盈余公积	17																
其中：法定公积金	18																
任意公积金	19																
储备基金	20																
企业发展基金	21																
利润归还投资	22																
△2.提取一般风险准备	23																
3.对所有者（或股东）的分配	24																
4.其他	25																
（五）所有者权益内部结转	26																
1.资本公积转增资本（或股本）	27																
2.盈余公积转增资本（或股本）	28																
3.盈余公积	29																
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30																
5.其他综合收益结转留存收益	31																
6.其他	32																
四、本年年末余额	33	1,500,000,000.00				17,148,969,776.62						39,816,296.20		366,843,573.98		3,272,139,774.77	22,327,769,421.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）

所属单位：上海中远东新区房地产（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

行次	目次	所有者权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	1	1,500,000,000.00				14,461,430,197.79	18	19	20	21	22	23	24
加：会计政策变更	2											3,148,108,076.56	19,409,156,989.01
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	1,500,000,000.00				14,461,430,197.79				299,618,714.66		3,148,108,076.56	19,409,156,989.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					19,702,034.78		30,318,643.42		58,822,621.97		367,585,462.06	476,428,762.23
（一）综合收益总额	7							30,318,643.42				593,708,784.03	624,027,427.45
（二）所有者投入和减少资本	8					19,702,034.78							19,702,034.78
1.所有者投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12					19,702,034.78							19,702,034.78
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16												
1.提取盈余公积	17									58,822,621.97		-226,123,321.97	-167,300,700.00
其中：法定公积金	18									58,822,621.97		-58,822,621.97	
任意公积金	19									58,822,621.97		-58,822,621.97	
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
△2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者（或股东）的分配	24												
4.其他	25												
（五）所有者权益内部结转	26											-167,300,700.00	-167,300,700.00
1.资本公积转增资本（或股本）	27												
2.盈余公积转增资本（或股本）	28												
3.弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
5.其他综合收益结转留存收益	31												
6.其他	32												
四、本年年末余额	33	1,500,000,000.00				14,481,132,232.57		30,318,643.42		358,441,336.63		3,515,693,538.62	19,885,385,751.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024 年度财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）经上海浦东新区政府（原上海市浦东新区管理委员会）“沪浦管[1996]054 号文”批准，于 1996 年 5 月 20 日由上海浦东发展（集团）有限公司投资成立，并于 2006 年 5 月 8 日领取了注册号为 310115000334414 的《企业法人营业执照》。本公司注册资本为人民币 20,000 万元。

2021 年 8 月 30 日，根据《上海浦东发展（集团）有限公司总经理办公会会议纪要（2021-25）》，上海浦东发展（集团）有限公司向本公司增资 130,000 万元，变更后上海浦东发展（集团）有限公司出资 150,000 万元（占比 100%）。2021 年 12 月 13 日本公司换取了上海市浦东新区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913100006306161250 的《营业执照》。

本公司注册地址为中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25-26 楼；法定代表人：沈浩宇；公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；营业期限：1996 年 5 月 20 日至不约定期限。

本公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

本公司设董事会和监事会，不设股东会。董事会对股东负责，董事会由 5 人组成，其中董事长 1 人，其他董事 4 人，董事长由董事会选举产生，任期 3 年，可连选连任。董事会聘任经理，经理对董事会负责，其职责是执行董事会会议的各项决议，组织领导公司的日常经营管理工作。本公司监事会由 5 人组成。监事任期每届 3 年，任期届满，可以连任。

本公司 2024 年度财务报表和财务报表有关附注，已经由公司管理当局于 2025 年 3 月 14 日批准。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1)各参与方均受到该安排的约束；2)两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一

个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1)确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2)确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3)确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4)按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5)确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

（九）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或 (b) 虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预

期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十）应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

1. 预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据

预期信用损失进行估计。

(1) 对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据，本公司单独进行减值测试，计算预期信用损失。

(2) 对于不存在减值客观证据的应收票据或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票组合	承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，对于承兑行信用等级较高的银行承兑汇票一般不计算预期信用损失。
商业承兑汇票组合	承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

2. 采用预期信用损失的一般模型【详见附注四（九）金融工具】进行处理。

（十一）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

1. 预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

(1) 对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收款项，本公司单独进行减值测试，计算预期信用损失。

(2) 对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款等或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

1) 应收账款—确定组合的依据及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—简化模型	外部单位	始终按照整个续存期内预期信用损失的金额计量其减值准备。

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
组合		
应收账款—关联方组合	关联方	一般不计算预期信用损失，除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
应收账款-政府性暂收及往来款	政府性暂收及往来款	一般不计算预期信用损失，除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。

2) 其他应收款—确定组合的依据及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—一般模型组合	外部单位	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款—关联方组合	关联方	一般不计算预期信用损失，除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
其他应收款-政府性暂收及往来款	政府性暂收及往来款	一般不计算预期信用损失，除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
其他应收款—备用金、押金和保证金组合	备用金、押金和保证金组合	一般不计算预期信用损失，除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5.低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十三）合同资产

1.合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2.合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十四）长期股权投资

1.投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响

的长期股权投资，采用权益法核算。

3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4.减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5—30	3-5	3.17-19.40
机器设备	4—15	3-5	6.33-24.25
运输工具	4—11	3-5	8.64-24.25
办公设备	3—15	3-5	6.33-32.33
其他设备	3—15	3-5	6.33-32.33
市政资产			注1
国有授权房产			注2

注 1：市政资产按上海市浦东新区财政局财务会计处的有关文件精神不计提折旧。

注 2：国有授权房产按上海市房屋土地管理局的有关文件精神不计提折旧。

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十七）在建工程

1.在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十八）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3.借款费用资本化金额

本为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十九）无形资产

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
软件	10

3.使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(二十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- (1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- 2) 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- 3) 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第 1) 项和第 2) 项计入当期损益；第 3) 项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

- （1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。
- （2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十三）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十四）应付债券

应付债券按其公允价值，即以实际收到的款项(收到对价的公允价值)扣减交易费用的差额作为初始确认金额，并以摊余成本进行后续计量。对实际收到的借入资金净额和到期应偿还金额之间的差额采用实际利率法在借款期间内摊销，摊销金额计入当期损益。

（二十五）预计负债

1.因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2.本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十六）收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1.收入的确认

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相

关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- （3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- （5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（二十七）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

- 2.该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

- 3.该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1.因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

- 2.为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十八）政府补助

- 1.政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

- 2.政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

- 3.政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4.对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5.本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6.本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(三十) 租赁

1.承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（三十一）持有待售及终止经营

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流

动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

企业应当在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

（三十二）公允价值计量

（1）公司以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公司使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

（2）公司以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

（3）公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外，包括但不限于下列情况：

- 1) 出现新的市场。
- 2) 可以取得新的信息。
- 3) 无法再取得以前使用的信息。
- 4) 改进了估值技术。
- 5) 市场状况发生变化。

公司变更估值技术或其应用的，应当作为会计估计变更。

(4) 公司应当将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。公司应当在考虑相关资产或负债特征的基础上判断所使用的输入值是否重要。公允价值计量结果所属的层次，取决于估值技术的输入值，而不是估值技术本身。

(5) 公司以公允价值计量负债，应当假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。

(6) 公司以公允价值计量自身权益工具，应当假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

(1) 本公司自 2024 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。

上述会计政策变更对本公司无影响。

(2) 本公司自 2024 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。

上述会计政策变更对本公司无影响。

(二) 会计估计变更情况

无。

(三) 前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、11%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定

(二) 税收优惠及批文

1、财政部、国家税务总局、住房城乡建设部于 2023 年 10 月 11 日发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023 年第 70 号），对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	企业级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	上海宝邸置业有限公司	2	1	上海宝山	上海宝山	房地产	8,000,000.00	100.00	100.00	8,000,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
2	上海朝路投资发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	实业投资	52,500,000.00	40.00	70.00	21,000,000.00	1
3	上海东波房地产开发经营有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	10,000,000.00	55.00	55.00	13,158,575.50	2
4	上海东鉴房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	29,800,000.00	100.00	100.00	29,800,000.00	1
5	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	1,860,000,000.00	51.00	51.00	948,600,000.00	1
6	上海鉴韵置业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	40,000,000.00	100.00	100.00	487,737,666.91	2
7	上海龙江房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	8,000,000.00	70.00	70.00	5,600,000.00	1
8	南通东筑实业有限公司	3	1	如东县	如东县	房地产	83,843,712.00	52.00	52.00	43,598,730.24	2
9	上海南苑房地产有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	8,000,000.00	100.00	100.00	8,000,000.00	1
10	上海浦迪房地产开发经营有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	235,000,000.00	100.00	100.00	235,000,000.00	2
11	上海浦迪投资发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	实业投资	6,397,717,914.97	68.75	68.75	4,440,305,866.20	2
12	上海浦发澳丽房地产有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	242,306,933.00	100.00	100.00	221,178,252.19	2
13	上海浦发升荣房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	30,000,000.00	100.00	100.00	31,449,400.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
14	上海浦发振丰房地产发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	140,000,000.00	100.00	100.00	189,995,777.16	2
15	上海浦发盛世商业管理有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	商务服务业	5,000,000.00	100.00	100.00	5,000,000.00	1
16	上海浦发御湾房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	1,773,333,300.00	70.00	70.00	1,641,333,300.00	1
17	上海浦房盛宏房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	10,000,000.00	70.00	70.00	177,800,000.00	1
18	上海浦房屋业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	31,000,000.00	100.00	100.00	31,000,000.00	1
19	上海庆发房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	187,000,000.00	100.00	100.00	187,024,285.67	2
20	上海心圆房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	500,000,000.00	100.00	100.00	500,000,000.00	1
21	上海新联弈房地产发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	56,000,000.00	100.00	100.00	56,000,000.00	1
22	上海迎博房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	47,000,000.00	100.00	100.00	47,000,000.00	2
23	上海浦东发展置业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	1,000,000,000.00	100.00	100.00	747,905,759.32	2
24	上海周房屋业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	124,000,000.00	100.00	100.00	120,000,000.00	2

注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，

4. 其他。

注 3：上海浦东发展（集团）有限公司将持有的上海朝路投资发展有限公司 30.00%股份授权给本公司管理，所以本公司对上海朝路投资发展有限公司的表决权比例为 70.00%。上海朝路投资发展有限公司最终控制方为上海浦东发展（集团）有限公司。

（二）母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

（三）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

无。

（四）重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东 持股比例（%）	当期归属于 少数股东的损益	当期向少数股东 支付的股利	期末累计少数 股东权益
1	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	49.00	-23,596,571.43		650,266,550.91
2	上海朝路投资发展有限公司	60.00	62,774.85		-17,986,173.74
3	上海浦房盛宏房地产开发有限公司	30.00	15,969,319.07		101,536,165.87
4	上海浦发御湾房地产开发有限公司	30.00	-44,650,051.51		381,506,593.83

2. 主要财务信息

项目	本期数				上期数			
	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	上海朝路投资发展有限公司	上海浦房盛宏房地产开发有限公司	上海浦发御湾房地产开发有限公司	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	上海朝路投资发展有限公司	上海浦房盛宏房地产开发有限公司	上海浦发御湾房地产开发有限公司
流动资产	6,062,056,688.27	32,633,998.82	543,703,800.97	6,951,024,657.56	6,733,446,808.21	49,162,937.15	1,458,697,528.00	6,779,245,489.01
非流动资产	2,754,852,595.52	70,880,486.78	22,003.98	4,383,476,642.88	3,046,461,669.45	70,349,331.64	8,401.68	5,710,336,879.63
资产合计	<u>8,816,909,283.79</u>	<u>103,514,485.60</u>	<u>543,725,804.95</u>	<u>11,334,501,300.44</u>	<u>9,779,908,477.66</u>	<u>119,512,268.79</u>	<u>1,458,705,929.68</u>	<u>12,489,582,368.64</u>
流动负债	5,624,668,828.86	133,491,441.82	205,271,918.70	3,273,572,088.23	6,219,437,517.10	149,593,849.76	1,100,094,720.27	6,018,172,137.96
非流动负债	1,865,165,861.23			6,789,240,566.12	2,185,240,098.63		73,388,386.72	5,050,888,079.57
负债合计	<u>7,489,834,690.09</u>	<u>133,491,441.82</u>	<u>205,271,918.70</u>	<u>10,062,812,654.35</u>	<u>8,404,677,615.73</u>	<u>149,593,849.76</u>	<u>1,173,483,106.99</u>	<u>11,069,060,217.53</u>
营业收入	1,535,150,435.52		971,551,871.35	5,280,499,471.09		4,722,920.47	6,733,720.18	1,651,472,019.13
净利润	-48,156,268.23	104,624.75	53,231,063.56	-148,833,505.02	-7,931,873.48	663,625.40	33,543,858.85	-169,585,156.15
综合收益总额	-48,156,268.23	104,624.75	53,231,063.56	-148,833,505.02	-7,931,873.48	663,625.40	33,543,858.85	-169,585,156.15
经营活动现金流量	-1,800,321,732.56	-14,550,724.92	51,965,044.24	-3,512,669,976.66	1,788,097,169.73	34,006,153.31	721,744,672.95	-596,439,163.03

（五）子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法

无。

（六）本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	上年度		
		资产总额	负债总额	权益总额
1	上海盛世申金投资发展有限公司	9,103,787,151.01	7,915,681,490.60	1,188,105,660.41

续上表：

序号	企业名称	处置日			期初至处置日		
		资产总额	负债总额	权益总额	收入 总额	费用 总额	利润 总额
1	上海盛世申金投资发展有限公司	9,103,787,151.01	7,915,681,490.60	1,188,105,660.41			

（七）本年新纳入合并范围的主体，详见七、（一）子企业情况

（八）本年发生的同一控制下企业合并情况

无。

（九）本年发生的非同一控制下企业合并情况

无。

（十）本年发生的反向购买

无。

（十一）本年发生的吸收合并

无。

（十二）子企业使用企业集团资产和清偿企业集团的债务的重大限制。

无。

（十三）纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息。

无。

（十四）母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况。

无。

（十五）子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况。

无。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期”指 2023 年度，“本期”指 2024 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	17,073.12	2,279.24
银行存款	1,608,756,580.49	1,401,680,914.86
其他货币资金	863,256.28	355,346.45
存放财务公司款项	2,760,289,543.35	6,244,296,870.00
合计	<u>4,369,926,453.24</u>	<u>7,646,335,410.55</u>

其中：存放在境外的款项总额

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
直管公房净房款	50,590,564.29	47,683,362.86
代建项目监管资金	99,235,195.53	115,663,355.64
保函保证金	96,100.00	96,100.00
担保函押金	463,300.00	
合计	<u>150,385,159.82</u>	<u>163,442,818.50</u>

（二）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	475,875,759.15	336,674.92	343,893,129.66	514,213.98
1 至 2 年	50,524,784.93	606,109.57	5,078,052.62	
2 至 3 年	4,728,052.62			
3 年以上	68,383,990.47	52,445.78	68,383,990.47	35,233.33
合计	<u>599,512,587.17</u>	<u>995,230.27</u>	<u>417,355,172.75</u>	<u>549,447.31</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		坏账准备	预期信用损失率 /计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额				
按单项计提坏账准备的应收账款	68,383,990.47	11.41	52,445.78		0.08		68,331,544.69
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>531,128,596.70</u>	<u>88.59</u>	<u>942,784.49</u>				<u>530,185,812.21</u>
其中：简易模型组合	13,643,738.71	2.28	942,784.49		6.91		12,700,954.22
政府性暂收及其他应收往来款组合	363,748,940.63	60.67					363,748,940.63
关联方组合	153,735,917.36	25.64					153,735,917.36
合计	<u>599,512,587.17</u>	100.00	<u>995,230.27</u>				<u>598,517,356.90</u>
(续上表)							

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				预期信用损失率 /计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	68,265,900.23	16.36	28,827.73	0.04	68,237,072.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>349,089,272.52</u>	<u>83.64</u>	<u>520,619.58</u>		<u>348,568,652.94</u>
其中：简易模型组合	10,316,307.60	2.47	520,619.58	5.05	9,795,688.02
政府性暂收及其他应收往来款组合	185,086,308.44	44.35			185,086,308.44
关联方组合	153,686,656.48	36.82			153,686,656.48
合计	<u>417,355,172.75</u>	100.00	<u>549,447.31</u>		<u>416,805,725.44</u>

3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75			预计可收回
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	26,695,331.00	22,608.25	0.08	预计可收回
污水二期	6,065.59	6,065.59	100.00	预计不可收回
三号地块_补差	153.89	153.89	100.00	预计不可收回
上海侨泰房地产经纪有限公司	32,028.00	6,405.60	20.00	预计可收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
动迁户许龙	86,062.24	17,212.45	20.00	预计可收回
合计	<u>68,383,990.47</u>	<u>52,445.78</u>		

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 简易模型组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	7,582,643.03	55.58	336,674.92	10,316,307.60	100.00	520,619.58
1至2年	6,061,095.68	44.42	606,109.57			
合计	<u>13,643,738.71</u>	<u>100.00</u>	<u>942,784.49</u>	<u>10,316,307.60</u>	<u>100.00</u>	<u>520,619.58</u>

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	153,735,917.36			153,686,656.48		
政府性暂收及往来款组合	363,748,940.63			185,086,308.44		
合计	<u>517,484,857.99</u>			<u>338,772,964.92</u>		

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
上海市浦东新区老港镇人民政府	168,064,944.44	28.03	
上海市浦东新区川沙新镇人民政府	98,585,806.20	16.44	
上海浦惠投资有限公司	90,157,535.59	15.04	
上海浦东地产有限公司	63,900,538.54	10.66	
上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75	6.93	
合计	<u>462,273,174.52</u>	<u>77.10</u>	

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额		账面余额		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	1, 578, 909. 91	97. 82	51, 906, 181. 30	98. 58	
1 至 2 年			528, 754. 66	1. 00	
2 至 3 年			183, 698. 88	0. 35	
3 年以上	35, 154. 44	2. 18	35, 154. 44	0. 07	
合计	<u>1, 614, 064. 35</u>	<u>100. 00</u>	<u>52, 653, 789. 28</u>	<u>100. 00</u>	

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
国网上海市电力公司	1,229,868.58	76.20	
水电费	212,360.77	13.16	
太平财产保险有限公司上海分公司	90,486.83	5.61	
中国石油天然气股份有限公司上海销售分公司	31,800.00	1.97	
中国电信股份有限公司上海分公司	26,898.21	1.67	
合计	<u>1,591,414.39</u>	<u>98.61</u>	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
其他应收款项	2,061,187,895.61	1,024,858,107.24
合计	<u>2,100,516,407.68</u>	<u>1,064,186,619.31</u>

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07		
其中：上海浦东房地产集团房屋动拆迁补偿有限公司	39,328,512.07	39,328,512.07	约定暂缓支付	否
合计	<u>39,328,512.07</u>	<u>39,328,512.07</u>		

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,151,835,961.05	101,008.37	58,302,635.98	
1 至 2 年	13,656,152.19	41,906.23	6,321,644.53	
2 至 3 年	3,941,784.95		2,762,356.75	
3 年以上	897,267,896.63	5,370,984.61	962,849,627.68	5,378,157.70
合计	<u>2,066,701,794.82</u>	<u>5,513,899.21</u>	<u>1,030,236,264.94</u>	<u>5,378,157.70</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	5,172,306.65	0.25	5,172,306.65	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	<u>2,061,529,488.17</u>	<u>99.75</u>	<u>341,592.56</u>		<u>2,061,187,895.61</u>
其中：政府性暂收及往来款	1,131,616,839.41	54.75			1,131,616,839.41
备用金、押金和保证金组合	29,492,388.49	1.43			29,492,388.49
关联方组合	894,682,341.18	43.29			894,682,341.18
一般模型组合	5,737,919.09	0.28	341,592.56	5.95	5,396,326.53
合计	<u>2,066,701,794.82</u>	100.00	<u>5,513,899.21</u>		<u>2,061,187,895.61</u>

(续上表)

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失 率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款项	5,452,306.65	0.53	5,228,306.65	95.89	224,000.00
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款项	1,024,783,958.29	99.47	149,851.05		1,024,634,107.24
其中：政府性暂收及往来款	9,650,046.97	0.94			9,650,046.97
备用金、押金和保证金组合	61,160,444.04	5.94			61,160,444.04
关联方组合	953,328,836.78	92.53			953,328,836.78
一般模型组合	644,630.50	0.06	149,851.05	23.25	494,779.45
合计	1,030,236,264.94	100.00	5,378,157.70		1,024,858,107.24

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
住房周转金	3,416,791.81	3,416,791.81	100.00	预计不可收回
广成	511,831.00	511,831.00	100.00	预计不可收回
三林世博转入其他	389,282.25	389,282.25	100.00	预计不可收回
众欣应收私房维修费	305,001.57	305,001.57	100.00	预计不可收回
其他	108,399.00	108,399.00	100.00	预计不可收回
浦东新区财政局	100,913.20	100,913.20	100.00	预计不可收回
海南兴隆工程	91,106.00	91,106.00	100.00	预计不可收回
第一房产办事处	50,000.00	50,000.00	100.00	预计不可收回
工会技协	25,000.00	25,000.00	100.00	预计不可收回
期货物业	1,080.00	1,080.00	100.00	预计不可收回
誉辉制水有限公司	250.00	250.00	100.00	预计不可收回
南汇区一口子收费专户	5,000.00	5,000.00	100.00	预计不可收回
置换房屋纳税保证金	151.82	151.82	100.00	预计不可收回
南汇区土地储备中心	50,000.00	50,000.00	100.00	预计不可收回
如东县自来水公司	96,000.00	96,000.00	100.00	预计不可收回
如东县公路管理站	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回

债务人名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
如东县防雷设施检测所	1,500.00	1,500.00	100.00	预计无法收回
合计	<u>5,172,306.65</u>	<u>5,172,306.65</u>		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项				

①一般模型组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	5,511,787.59	96.06	296,366.26			
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	226,131.50	3.94	45,226.30	644,630.50	100.00	149,851.05
合计	<u>5,737,919.09</u>	<u>100.00</u>	<u>341,592.56</u>	<u>644,630.50</u>	<u>100.00</u>	<u>149,851.05</u>

②采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
备用金、押金和保证金组合	29,492,388.49			61,160,444.04		
关联方组合	894,682,341.18			953,328,836.78		
政府性暂收及往来款	1,131,616,839.41			9,650,046.97		
合计	<u>2,055,791,569.08</u>			<u>1,024,139,327.79</u>		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额		149,851.05	5,228,306.65	<u>5,378,157.70</u>
期初余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
一、转回第一阶段				
本期计提		296,366.26		<u>296,366.26</u>
本期转回		104,624.75	56,000.00	<u>160,624.75</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		341,592.56	5,172,306.65	<u>5,513,899.21</u>

(4) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或 收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	转回或 收回原因、方式
上海浦东威立雅自来水有限公司	56,000.00	56,000.00	本期已收回保证金款项
上海煤气第二管线工程有限公司	104,624.75	104,624.75	本期已收回款项
合计	<u>160,624.75</u>	<u>160,624.75</u>	

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账准备
上海浦东发展(集团)有限公司	关联方往来款	867,847,483.06	3 年以上	41.99	
上海市浦东新区北蔡镇人民政府	政府性暂收及往来款	703,156,700.00	1 年以内(含 1 年)	34.02	
唐镇人民政府规划建设办公室	政府性暂收及往来款	418,689,800.00	1 年以内(含 1 年)	20.26	
上海南发物业管理有限公司	关联方往来款	15,199,859.54	1 年以内(含 1 年)、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	0.74	
上海浦东新区新川物业有限公司	代垫维修基金	13,190,661.20	1 年以内(含 1 年)、1 至 2 年	0.64	
合计		<u>2,018,084,503.80</u>		<u>97.65</u>	

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末数		
	存货跌价准备/合同履约		
	账面余额	成本 减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	33,749,714,742.14		33,749,714,742.14
其中：保障房开发成本	16,313,889,680.33		16,313,889,680.33
商品房开发成本	17,435,825,061.81		17,435,825,061.81
库存商品（产成品）	3,009,903,823.20	34,363,444.23	2,975,540,378.97
其中：保障房开发产品	1,579,095,398.11		1,579,095,398.11
商品房开发产品	1,430,808,425.09	34,363,444.23	1,396,444,980.86
周转材料（包装物、低值易耗品等）	3,210,822.69		3,210,822.69
合计	36,762,829,388.03	34,363,444.23	36,728,465,943.80

接上表：

项目	期初数		
	存货跌价准备/合同履约		
	账面余额	成本 减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	40,080,804,893.22		40,080,804,893.22
其中：保障房开发成本	21,155,445,372.92		21,155,445,372.92
商品房开发成本	18,925,359,520.30		18,925,359,520.30
库存商品（产成品）	902,591,841.44	52,538,829.37	850,053,012.07
其中：保障房开发产品	176,377,482.77		176,377,482.77
商品房开发产品	726,214,358.67	52,538,829.37	673,675,529.30
周转材料（包装物、低值易耗品等）	3,260,735.92		3,260,735.92
合计	40,986,657,470.58	52,538,829.37	40,934,118,641.21

(六) 合同资产

1. 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
房地产项目	1,291,572,397.39		1,291,572,397.39	167,217,759.63		167,217,759.63

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
合计	<u>1,291,572,397.39</u>		<u>1,291,572,397.39</u>	<u>167,217,759.63</u>		<u>167,217,759.63</u>

（七）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	505,930,321.29	601,731,846.22
待认证进项税	19,249,535.76	
预缴税金	1,175,488,604.70	1,096,276,205.30
合同取得成本	35,518,935.20	
预缴社保		7,592.30
合计	<u>1,736,187,396.95</u>	<u>1,698,015,643.82</u>

（八）长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			期末折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
北蔡三林“城中村”改造项目	3,759,186,009.82		3,759,186,009.82	5,402,643,157.80		5,402,643,157.80	
唐镇城中村项目	2,332,212,225.09		2,332,212,225.09	2,864,067,134.65		2,864,067,134.65	
政府代建项目	138,402,588.51	67,593,051.73	70,809,536.78	137,840,083.37	67,593,051.73	70,247,031.64	
其他	1,000,000.00		1,000,000.00				
合计	<u>6,230,800,823.42</u>	<u>67,593,051.73</u>	<u>6,163,207,771.69</u>	<u>8,404,550,375.82</u>	<u>67,593,051.73</u>	<u>8,336,957,324.09</u>	

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	85,005,000.00	568,030,506.08		653,035,506.08
小计	<u>85,005,000.00</u>	<u>568,030,506.08</u>		<u>653,035,506.08</u>
减:长期股权投资减值准备				
合计	<u>85,005,000.00</u>	<u>568,030,506.08</u>		<u>653,035,506.08</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	其他权益变动					
合计	689,542,500.00	85,005,000.00	604,537,500.00		-15,671,892.74		-20,835,101.18				653,035,506.08	
一、联营企业	689,542,500.00	85,005,000.00	604,537,500.00		-15,671,892.74		-20,835,101.18				653,035,506.08	
其中：1. 上海浦东发展集团财务有限责任公司	85,005,000.00	85,005,000.00									85,005,000.00	
2. 上海盛世申金投资发展有限公司	603,637,500.00		603,637,500.00		-15,896,586.66		-20,835,101.18				566,905,812.16	
3. 上海浦房绿城物业服务有限公司	900,000.00		900,000.00		224,693.92						1,124,693.92	

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数	上年数
	上海浦东发展集团财务有限责任公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司
流动资产	23,352,879,044.04	20,146,770,808.18
非流动资产	6,528,028,154.94	7,565,345,451.09
资产合计	<u>29,880,907,198.98</u>	<u>27,712,116,259.27</u>
流动负债	27,067,591,665.34	24,979,725,096.28
非流动负债	49,017,261.16	19,341,956.52
负债合计	<u>27,116,608,926.50</u>	<u>24,999,067,052.80</u>
净资产	<u>2,764,298,272.48</u>	<u>2,713,049,206.47</u>
按持股比例计算的净资产份额	193,500,879.07	189,913,444.45
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>85,005,000.00</u>	<u>85,005,000.00</u>
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	451,686,465.06	442,629,263.44
净利润	238,055,761.16	233,508,368.93
其他综合收益		
综合收益总额	238,055,761.16	233,508,368.93
企业本年收到的来自联营企业的股利	13,076,468.66	12,206,991.97

(十) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
非交易性股权投资	10,613,407,956.78	7,450,744,419.74
合计	<u>10,613,407,956.78</u>	<u>7,450,744,419.74</u>

2. 期末重要的其他权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海浦惠投资有限公司		63,407,956.78			不以出售为目的	

项目	本期确认的 股利收入	累计利得	累计 损失	其他综合收益转 入留存收益的金 额	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因	其他综合收益转 入留存收益的原 因
司						
合计		<u>63,407,956.78</u>				

(十一) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,656,820.90	6,748,189.03
合计	<u>6,656,820.90</u>	<u>6,748,189.03</u>

(十二) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>3,877,038,227.92</u>	<u>530,873,044.99</u>	<u>1,072,189,403.57</u>	<u>3,335,721,869.34</u>
其中：房屋、建筑物	3,877,038,227.92	212,846,697.50	1,072,189,403.57	3,017,695,521.85
土地使用权		318,026,347.49		318,026,347.49
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>515,397,196.72</u>	<u>123,865,404.93</u>	<u>1,046,462.56</u>	<u>638,216,139.09</u>
其中：房屋、建筑物	515,397,196.72	104,714,639.98	1,046,462.56	619,065,374.14
土地使用权		19,150,764.95		19,150,764.95
三、投资性房地产账面净值合计	<u>3,361,641,031.20</u>			<u>2,697,505,730.25</u>
其中：房屋、建筑物	3,361,641,031.20			2,398,630,147.71
土地使用权				298,875,582.54
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>3,361,641,031.20</u>			<u>2,697,505,730.25</u>
其中：房屋、建筑物	3,361,641,031.20			2,398,630,147.71
土地使用权				298,875,582.54

(十三) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	9,173,083,737.97	7,362,455,589.44
固定资产清理	5,584.37	
合计	<u>9,173,089,322.34</u>	<u>7,362,455,589.44</u>

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>7,404,065,051.74</u>	<u>2,615,795,914.40</u>	<u>735,370,617.14</u>	<u>9,284,490,349.00</u>
其中：房屋及建筑物	742,926,659.21	2,615,085,922.50	714,605,140.16	2,643,407,441.55
运输工具	3,639,567.13		482,000.00	3,157,567.13
办公设备	8,261,859.75	353,534.94	1,529,816.00	7,085,578.69
国有授权房产	740,960,648.05	281,948.78	18,734,541.98	722,508,054.85
其他设备	806,010.78	45,549.09	19,119.00	832,440.87
机器设备	600,306.82	28,959.09		629,265.91
市政资产	5,906,870,000.00			5,906,870,000.00
经营性资产（不可售）				
二、累计折旧合计	<u>41,609,462.30</u>	<u>94,023,072.80</u>	<u>24,225,924.07</u>	<u>111,406,611.03</u>
其中：房屋及建筑物	33,266,598.62	92,608,949.55	22,303,319.27	103,572,228.90
运输工具	3,280,956.47	58,877.52	457,900.00	2,881,933.99
办公设备	4,520,230.07	1,130,077.19	1,450,488.16	4,199,819.10
国有授权房产				
其他设备	541,160.81	105,712.74	14,216.64	632,656.91
机器设备	516.33	119,455.80		119,972.13
市政资产				
经营性资产（不可售）				
三、固定资产账面净值合计	<u>7,362,455,589.44</u>			<u>9,173,083,737.97</u>
其中：房屋及建筑物	709,660,060.59			2,539,835,212.65
运输工具	358,610.66			275,633.14
办公设备	3,741,629.68			2,885,759.59
国有授权房产	740,960,648.05			722,508,054.85
其他设备	264,849.97			199,783.96
机器设备	599,790.49			509,293.78
市政资产	5,906,870,000.00			5,906,870,000.00
经营性资产（不可售）				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
国有授权房产				
其他设备				
机器设备				
市政资产				
经营性资产（不可售）				
五、固定资产账面价值合计	7,362,455,589.44			9,173,083,737.97
其中：房屋及建筑物	709,660,060.59			2,539,835,212.65
运输工具	358,610.66			275,633.14
办公设备	3,741,629.68			2,885,759.59
国有授权房产	740,960,648.05			722,508,054.85
其他设备	264,849.97			199,783.96
机器设备	599,790.49			509,293.78
市政资产	5,906,870,000.00			5,906,870,000.00
经营性资产（不可售）				

2. 固定资产清理情况

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
办公家具及设备	5,584.37		办公家具报废
合计	5,584.37		

（十四）在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
浦三路				60,475,301.82		60,475,301.82
沪浦国有建设用地使用 合同（2023）50号				823,580,602.08		823,580,602.08
沪浦国有建设用地使用 合同（2023）48号				379,695,763.00		379,695,763.00
沪浦国有建设用地使用 合同（2023）49号				1,068,600,000.00		1,068,600,000.00
合计				2,332,351,666.90		2,332,351,666.90

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初 余额	本期 增加 额	本期转入固定 资产 金额	本期其他减少额 (合并范围减少)	期末 余额	工程累计投 入占预算比 例 (%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本 期利息资 本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金 来源
浦三路	60,440,100.00	60,475,301.82		60,475,301.82			100.06	已完工				自有 资金
沪浦国有建设用 地使用合同 (2023) 50 号		823,580,602.08			823,580,602.08							
沪浦国有建设用 地使用合同 (2023) 48 号		379,695,763.00			379,695,763.00							
沪浦国有建设用 地使用合同 (2023) 49 号		1,068,600,000.00			1,068,600,000.00							
合计	<u>60,440,100.00</u>	<u>2,332,351,666.90</u>		<u>60,475,301.82</u>	<u>2,271,876,365.08</u>							

（十五）使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>5,799,743.41</u>	<u>622,753.72</u>	<u>2,665,591.67</u>	<u>3,756,905.46</u>
房屋及建筑物	5,799,743.41	622,753.72	2,665,591.67	3,756,905.46
二、累计折旧合计	<u>5,362,149.76</u>	<u>373,759.92</u>	<u>2,665,591.67</u>	<u>3,070,318.01</u>
房屋及建筑物	5,362,149.76	373,759.92	2,665,591.67	3,070,318.01
三、使用权资产账面净值合计	<u>437,593.65</u>			<u>686,587.45</u>
房屋及建筑物	437,593.65			686,587.45
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	<u>437,593.65</u>			<u>686,587.45</u>
房屋及建筑物	437,593.65			686,587.45

（十六）无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<u>3,183,947.90</u>			<u>3,183,947.90</u>
其中：软件	3,183,947.90			3,183,947.90
二、累计摊销额合计	<u>1,686,694.76</u>	<u>440,657.90</u>		<u>2,127,352.66</u>
其中：软件	1,686,694.76	440,657.90		2,127,352.66
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	<u>1,497,253.14</u>			<u>1,056,595.24</u>
其中：软件	1,497,253.14			1,056,595.24

（十七）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	424,799.07		424,799.07			
合计	<u>424,799.07</u>		<u>424,799.07</u>			

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	885,714,539.50	3,542,858,157.99	1,053,106,522.43	4,212,376,089.72
资产减值准备	650,562.19	2,602,248.77	533,531.18	2,134,124.74
可抵扣亏损	569,340,505.08	2,277,362,020.32	650,725,168.14	2,602,850,672.54
预提成本费用和预计负债	295,490,458.65	1,181,961,834.59	378,485,840.05	1,513,943,360.20
租赁负债	144,067.11	576,268.44	105,037.36	420,149.44
合并范围内未实现的损益	20,088,946.47	80,355,785.87	23,256,945.70	93,027,782.80
二、递延所得税负债	14,403,570.31	57,614,291.28	11,198,279.63	44,793,128.57
其他权益工具投资公允价值变动	13,272,098.73	53,088,394.93	10,106,214.47	40,424,857.89
其他非流动金融资产公允价值变动	959,824.72	3,839,308.90	982,666.75	3,930,677.03
使用权资产	171,646.86	686,587.45	109,398.41	437,593.65

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	105,863,376.67	123,925,361.37
可抵扣亏损	158,133,936.50	252,258,185.65
预提成本费用和预计负债		
合计	263,997,313.17	376,183,547.02

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024 年		39,574,997.50	
2025 年	19,404,780.56	120,938,543.27	
2026 年	24,061,653.17	30,754,680.43	
2027 年	29,716,956.88	36,206,934.31	
2028 年	23,741,748.39	24,767,103.46	
2029 年	61,208,797.50	15,926.68	
合计	158,133,936.50	252,258,185.65	

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
借出资金		11,600,000.00
功能性资产	362,000,000.00	415,521,036.85
合计	<u>362,000,000.00</u>	<u>427,121,036.85</u>

(二十) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,725,590,416.05	3,963,414,133.57
1-2年	454,035,131.64	647,237,383.95
2-3年	476,949,482.33	25,697,559.10
3年以上	173,663,316.14	183,866,198.66
合计	<u>3,830,238,346.16</u>	<u>4,820,215,275.28</u>

账龄超过1年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海建工四建集团有限公司	206,730,282.37	工程尚未结算
浦东新区土地储备中心	68,237,072.50	未到结算期
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	18,868,966.26	尚未满足结算条件
上海由由物业管理有限公司	13,266,000.00	历史遗留应付账款
房产管理署	13,225,700.00	未到结算期
上海方天建设(集团)有限公司	12,384,600.58	款项尚未结算
嘉力思公司	11,240,115.00	未到结算期
合计	<u>343,952,736.71</u>	

(二十一) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	8,536,423.07	15,812,605.33
1年以上	8,673,530.31	7,855,930.14
合计	<u>17,209,953.38</u>	<u>23,668,535.47</u>

账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
鸿基公寓前开发商遗留尾款	6,801,725.22	未到结算期
合计	<u>6,801,725.22</u>	

(二十二) 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
房地产项目	19,912,621,816.23	19,208,398,698.81
合计	<u>19,912,621,816.23</u>	<u>19,208,398,698.81</u>

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	93,427,408.75	71,616,659.74	117,583,743.57	47,460,324.92
二、离职后福利-设定提存计划		19,185,843.80	19,185,843.80	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	<u>93,427,408.75</u>	<u>90,802,503.54</u>	<u>136,769,587.37</u>	<u>47,460,324.92</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	91,368,771.88	47,536,163.42	92,599,266.56	46,305,668.74
二、职工福利费		4,301,429.50	4,301,429.50	
三、社会保险费		<u>7,617,721.95</u>	<u>7,617,721.95</u>	
其中：1. 医疗保险费		7,436,592.37	7,436,592.37	
2. 工伤保险费		181,129.58	181,129.58	
3. 生育保险费				
4. 其他				
四、住房公积金	1,329.00	9,266,134.00	9,267,463.00	
五、工会经费	1,368,500.48	1,059,763.60	1,885,066.22	543,197.86
六、职工教育费	595,658.32	318,949.93	318,949.93	595,658.32
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
九、劳务费	93,149.07	1,516,497.34	1,593,846.41	15,800.00
合计	<u>93,427,408.75</u>	<u>71,616,659.74</u>	<u>117,583,743.57</u>	<u>47,460,324.92</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		12,837,818.31	12,837,818.31	
二、失业保险费		401,185.05	401,185.05	
三、企业年金缴费		5,946,840.44	5,946,840.44	
合计		<u>19,185,843.80</u>	<u>19,185,843.80</u>	

（二十四）应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	37,759,266.20	94,185,840.59
个人所得税	251,303.84	333,823.81
增值税	23,719,113.32	25,651,756.64
房产税	5,080,339.88	3,827,725.59
土地增值税	17,043,109.09	80,846,891.75
土地使用税	235,807.51	277,334.01
印花税	42,547.20	135,267.59
车船使用税	232.5	
教育费附加	4,406.22	194,167.92
城市维护建设税	7,386.55	323,653.79
地方教育费附加	2,937.48	129,445.27
合计	<u>84,146,449.79</u>	<u>205,905,906.96</u>

（二十五）其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	136,144,449.00	146,973,098.46
应付股利		
其他应付款项	2,372,645,218.23	5,381,736,909.52
合计	<u>2,508,789,667.23</u>	<u>5,528,710,007.98</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	134,829,374.27	142,830,575.36
借款利息	1,315,074.73	4,142,523.10
合计	<u>136,144,449.00</u>	<u>146,973,098.46</u>

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	1,739,871,863.25	4,647,680,297.08
政府性暂收及往来款	27,550,186.68	17,048,329.65
非政府性暂收及往来款	246,746,884.90	325,664,877.19
费用计提	84,912,034.42	89,239,001.96
收到押金、保证金	252,802,462.73	289,654,265.15
代扣代缴款项	9,732,991.32	3,177,911.08
其他	11,028,794.93	9,272,227.41
代收代付款项		
合计	<u>2,372,645,218.23</u>	<u>5,381,736,909.52</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	684,804,377.28	未满足结算条件
上海唐镇投资发展（集团）有限公司	510,000,000.00	关联方往来款
上海南汇建工建设（集团）有限公司	187,967,613.26	保证金尚未满足结算条件
征地养老费	80,096,546.39	未到结算期
上海浦东发展（集团）有限公司	79,620,000.00	关联方资金支持，约定暂缓支付
上海浦东北蔡市政建筑有限公司	34,529,496.80	保证金尚未满足结算条件
兰园差价	34,369,654.35	未到结算期
三林镇安置款	20,777,420.24	未到结算期
市保障中心	17,046,864.66	款项尚未结算
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	11,030,654.94	关联方
上海方天建设（集团）有限公司	10,670,264.34	项目未结清

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
售房手续费	7,772,071.63	未到结算期
浙江舜杰建筑集团股份有限公司上海川沙分公司	4,557,648.97	保证金尚未满足结算条件
上海浦东发展集团房屋管理有限公司	4,000,000.00	尚未满足结算条件
上海联裕城建投资开发有限公司	3,266,700.00	定金
酒店客户	1,546,260.00	关联方往来约定暂缓结算
上海浦东新区水利航运开发公司	1,319,227.00	关联方往来约定暂缓结算
上海起禾教育科技有限公司	812,085.00	尚未达到结算时点
上海鹏悦物业管理有限公司	636,640.00	尚未达到结算时点
上海辽申幕墙工程有限公司	350,000.00	保证金尚未满足结算条件
一兆韦德健身管理有限公司	268,352.00	尚未达到结算时点
上海千子味餐饮管理有限公司	237,486.00	尚未达到结算时点
上海华励文化传播有限公司	235,588.00	质保金
上海道畅交通工程有限公司	90,000.00	已到结算期但对方尚未要求支付
威康健身管理咨询（上海）有限公司	84,000.00	尚未结算
合计	<u>1,696,088,950.86</u>	

（二十六）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的应付债券	780,000,000.00	
1 年内到期的长期借款	971,907.96	11,107,214.98
1 年内到期的长期应付款	2,365,088,172.40	3,872,936,000.75
1 年内到期的租赁负债	289,889.70	310,751.96
合计	<u>3,146,349,970.06</u>	<u>3,884,353,967.69</u>

（二十七）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	587,353,294.44	257,193,541.72
合计	<u>587,353,294.44</u>	<u>257,193,541.72</u>

（二十八）长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
抵押借款	1,082,117,326.17	3,585,634,778.26	3.200-4.300

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
保证借款		5,555,949,207.49	3.960-4.550
合计	<u>1,082,117,326.17</u>	<u>9,141,583,985.75</u>	

（二十九）应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
住房租赁专项公司债券	6,997,000,000.00	5,880,000,000.00
减：一年到期的应付债券	780,000,000.00	
合计	<u>6,217,000,000.00</u>	<u>5,880,000,000.00</u>

2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 浦房 01	1,600,000,000.00	2020-04-06	5 年	1,600,000,000.00	780,000,000.00					780,000,000.00
21 浦房 01	1,800,000,000.00	2021-03-04	5 年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00			1,251,000,000.00		549,000,000.00
23 浦房 01	1,500,000,000.00	2023-03-26	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
23 浦房 02	1,800,000,000.00	2023-05-24	5 年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00					1,800,000,000.00
24 浦房 01	1,271,000,000.00	2024-03-17	5 年	1,271,000,000.00		1,271,000,000.00				1,271,000,000.00
24 浦房优	1,096,000,000.00	2024-09-24	18 年	1,096,000,000.00		1,096,000,000.00				1,096,000,000.00
24 浦房次	1,000,000.00	2024-09-24	18 年	1,000,000.00		1,000,000.00				1,000,000.00
减：一年内到期部分年末余额										780,000,000.00
合计	<u>9,068,000,000.00</u>			<u>9,068,000,000.00</u>	<u>5,880,000,000.00</u>	<u>2,368,000,000.00</u>		<u>1,251,000,000.00</u>		<u>6,217,000,000.00</u>

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,719,703.06	446,674.32
减：未确认的融资费用	2,143,434.62	26,524.88
重分类至一年内到期的非流动负债	289,889.70	310,751.96
租赁负债净额	<u>286,378.74</u>	<u>109,397.48</u>

(三十一) 长期应付款

项 目	期初余额	期末余额
长期应付款	4,638,490,316.35	9,309,629,146.09
专项应付款	273,524,419.94	268,451,847.48
合计	<u>4,912,014,736.29</u>	<u>9,578,080,993.57</u>

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
上海浦东发展（集团）有限公司	8,516,106,136.47	3,786,370,000.00
迪士尼（A1 配套）	416,632,480.65	416,632,480.65
骨干项目	216,744,900.47	216,744,900.47
宣桥老港农民集中安置 2 号地块	40,738,282.21	46,831,909.04
浦三路两侧地区 S6 东侧地块浦发商业项目	32,176,236.12	78,957,130.76
合计	<u>9,222,398,035.92</u>	<u>4,545,536,420.92</u>

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
集团本部维修基金	221,409,302.27	10,390,835.03	18,370,608.92	213,429,528.38
公房净售房款	24,013,478.06	2,803,989.09		26,817,467.15
系统改造净售房款	25,342,673.21	54,007.94		25,396,681.15
代收业委会成立前维修基金	1,443,466.54			1,443,466.54
外系统公房净房款	816,026.56	1,428.35		817,454.91
合计	<u>273,024,946.64</u>	<u>13,250,260.41</u>	<u>18,370,608.92</u>	<u>267,904,598.13</u>

(三十二) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,390,091,603.91	1,454,142,156.98
预提物业保修金		42,900,344.03
住保中心成本	16,900,859.19	16,900,859.19
合计	<u>1,406,992,463.10</u>	<u>1,513,943,360.20</u>

(三十三) 其他非流动负债

项目/类别	期末余额	期初余额
待转销项税	1,202,001,668.74	1,471,544,769.61
合计	<u>1,202,001,668.74</u>	<u>1,471,544,769.61</u>

(三十四) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
上海浦东发展(集团)有限公司	1,500,000,000.00	100.00			1,500,000,000.00	100.00
合 计	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>1,500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

(三十五) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、其他资本公积	<u>14,788,200,289.24</u>	<u>3,150,972,250.15</u>	<u>483,134,706.10</u>	<u>17,456,037,833.29</u>
重置资金	473,074,082.97		464,399,065.76	8,675,017.21
授权房产增减	739,849,789.44	969,542.49	18,734,541.98	722,084,789.95
接受捐赠非现金资产准备	329,561.85			329,561.85
其他	13,574,946,854.98	3,150,002,707.66	1,098.36	16,724,948,464.28
合计	<u>14,788,200,289.24</u>	<u>3,150,972,250.15</u>	<u>483,134,706.10</u>	<u>17,456,037,833.29</u>

其中：国有独享资

本公积

注：本期资本公积增加系收浦发增资款用于增资浦惠 3,150,000,000.00 元；国有授权房产拆迁补偿款增加 687,593.71 元；国有授权房产增加 281,948.78 元；房屋转让补偿金 1,609.30；盛世申金改权益法确认 50%资本公积 1,098.36 元；本期资本公积减少系将银行存款作为授权公

房重置资金划转至上海浦东发展集团房屋管理有限公司 464 399,065.76 元并由房管公司上缴给上海市浦东新区物业管理事务中心；国有授权房产减少 18,734,541.98 元；盛世申金划出合并范围减少 1,098.36 元。

（三十六）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	276,978,322.41	8,402,237.35		285,380,559.76
任意盈余公积金	81,463,014.22			81,463,014.22
合计	<u>358,441,336.63</u>	<u>8,402,237.35</u>		<u>366,843,573.98</u>

（三十七）未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上期期末余额	5,076,388,392.82	4,614,176,837.61
期初调整金额		
本期期初余额	5,076,388,392.82	4,614,176,837.61
本期增加额	<u>604,124,739.83</u>	<u>688,334,877.18</u>
其中：本期净利润转入	604,124,739.83	688,334,877.18
其他转入		
其他调整因素		
本期减少额	<u>327,576,137.35</u>	<u>226,123,321.97</u>
其中：本期提取盈余公积数	8,402,237.35	58,822,621.97
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	319,173,900.00	167,300,700.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	<u>5,352,936,995.30</u>	<u>5,076,388,392.82</u>

（三十八）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	<u>11,149,377,899.55</u>	<u>9,416,970,932.32</u>	<u>6,679,874,708.52</u>	<u>5,849,038,366.37</u>
房地产业务	10,826,116,870.69	9,172,102,837.09	6,252,581,051.71	5,737,384,117.02
其中：保障房	5,430,046,957.06	4,952,713,200.73	726,072,585.61	608,816,967.99
商品房	5,396,069,913.63	4,219,389,636.36	5,526,508,466.10	5,128,567,149.03

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁业务	130,644,217.31	209,470,198.25	100,927,470.78	83,839,181.64
其中：商品房	130,644,217.31	209,470,198.25	100,927,470.78	83,839,181.64
受托管理业务	124,219,593.42	4,902.36		1,140,994.02
代建制管理费收入			4,722,920.47	4,123,112.37
酒店公寓经营收入	68,397,218.13	35,392,994.62	33,727,844.33	22,222,115.82
其他			287,915,421.23	328,845.50
2. 其他业务小计	<u>18,084,683.71</u>	<u>11,628,250.28</u>	<u>5,314,322.71</u>	<u>8,708,304.03</u>
其中：投资性房地产				
销售业务	3,230,137.17	3,459,645.72		
租赁业务			1,366,095.24	56,807.00
代收水电费	7,318,483.58	7,318,483.58	2,810,036.16	2,810,036.16
其他	7,536,062.96	850,120.98	1,138,191.31	5,841,460.87
合计	<u>11,167,462,583.26</u>	<u>9,428,599,182.60</u>	<u>6,685,189,031.23</u>	<u>5,857,746,670.40</u>

（三十九）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	53,101,189.60	57,589,432.41
广告宣传费	85,837,156.41	16,710,937.82
销售代理费	2,475,878.10	84,950.50
其他	528,682.44	308,295.11
合计	<u>141,942,906.55</u>	<u>74,693,615.84</u>

（四十）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
社会统筹保险费	18,939,545.94	22,684,799.82
工资	12,691,806.26	59,290,562.94
中介机构费用	8,103,071.14	6,851,504.95
物业费用	4,037,803.19	3,819,572.46
办公费	3,814,688.25	3,832,430.34
工资附加	2,855,741.75	3,950,627.91
劳务工费用	1,319,491.81	1,690,124.58
宣传广告费	323,990.39	722,319.11

项目	本期发生额	上期发生额
非付现费用	303,497.78	1,697,962.30
差旅费	267,466.33	390,301.30
业务招待费	254,695.19	350,469.11
劳动保险费	217,584.02	203,940.59
修理费	202,024.72	151,056.75
党建工作经费	193,772.38	462,473.41
车辆使用费	108,966.19	151,115.85
协会会费	23,000.00	23,000.00
人资服务成本	7,142.86	7,142.86
防疫费用		107,670.60
其他	19,899.72	260,284.80
合计	<u>53,684,187.92</u>	<u>106,647,359.68</u>

（四十一）研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
其他	31,273.59	3,741.51
合计	<u>31,273.59</u>	<u>3,741.51</u>

（四十二）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,270,754.97	119,136,564.35
减：利息收入	68,885,569.22	72,820,794.29
金融机构手续费	309,660.71	592,676.82
承销及托管费	6,234,483.52	5,642,271.50
汇兑损益	-83.23	
其他	200,950.91	
合计	<u>-47,869,802.34</u>	<u>52,550,718.38</u>

（四十三）其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
增值税减免	-128,539.06	303,732.50
个税手续费返还	87,248.71	51,111.97

项 目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	395,542.30	
一次性吸纳就业补贴	13,207.55	
合计	<u>367,459.50</u>	<u>354,844.47</u>

（四十四）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	-15,671,892.74	
成本法核算的长期股权投资收益	13,076,468.66	12,206,991.97
处置长期股权投资产生的投资收益		92,422.00
交易性金融资产持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益	36,547.25	33,936.73
委托贷款利息收入	720,852.49	-38,018,884.57
土地一级开发收益	-513,841,611.28	
合计	<u>-515,679,635.62</u>	<u>-25,685,533.87</u>

（四十五）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-68,526.10	-469,893.24
合计	<u>-68,526.10</u>	<u>-469,893.24</u>

（四十六）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-581,524.47	-144,578.30
合计	<u>-581,524.47</u>	<u>-144,578.30</u>

（四十七）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失(不包含合同履约成本减值)	18,175,385.14	-20,523,371.65
合计	<u>18,175,385.14</u>	<u>-20,523,371.65</u>

（四十八）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得		340,106.77	
合计		<u>340,106.77</u>	

（四十九）营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		220,323.44	
与企业日常活动无关的政府补助	500.00	11,500.00	500.00
违约赔偿收入	4,062,642.49	816,798.00	4,062,642.49
无需支付的款项	2,388,030.83	2,196,509.29	2,388,030.83
罚款收入	42,000.00		42,000.00
其他	241,210.10	6,322.93	241,210.10
合计	<u>6,734,383.42</u>	<u>3,251,453.66</u>	<u>6,734,383.42</u>

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
重点人群（应届毕业生）一次性就业补贴	500.00	11,500.00
合计	<u>500.00</u>	<u>11,500.00</u>

（五十）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	42,103.32	67,564.37	42,103.32
公益性捐赠支出	600,639.00	20,575,000.00	600,639.00
行政性罚款、滞纳金	64.07	9,990.32	64.07
其他	-37.24	37.24	-37.24
合计	<u>642,769.15</u>	<u>20,652,591.93</u>	<u>642,769.15</u>

（五十一）所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-7,522,284.90	456,906,012.51
递延所得税费用	170,597,273.61	-236,740,827.58
合计	<u>163,074,988.711</u>	<u>220,165,184.93</u>

（五十二）归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	<u>12,663,537.04</u>	<u>3,165,884.26</u>	<u>9,497,652.78</u>	<u>40,424,857.89</u>	<u>10,106,214.47</u>	<u>30,318,643.42</u>
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动						
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3. 其他权益工具投资公允价值变动	12,663,537.04	3,165,884.26	9,497,652.78	40,424,857.89	10,106,214.47	30,318,643.42
4. 企业自身信用风险公允价值变动						
5. 不能转损益的保险合同金融变动（金融企业适用）						
6. 其他						
二、其他综合收益合计	<u>12,663,537.04</u>	<u>3,165,884.26</u>	<u>9,497,652.78</u>	<u>40,424,857.89</u>	<u>10,106,214.47</u>	<u>30,318,643.42</u>

(五十三) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	528,693,586.50	656,744,346.34
加：资产减值损失	-18,175,385.14	20,523,371.65
信用减值损失	581,524.47	144,578.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	217,888,477.73	92,109,129.40
使用权资产折旧	373,759.92	291,159.07
无形资产摊销	440,657.90	349,737.54
长期待摊费用摊销	424,799.07	461,883.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-340,106.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	42,103.32	-152,759.07
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	68,526.10	469,893.24
财务费用（收益以“-”号填列）	14,270,754.97	119,136,564.35
投资损失（收益以“-”号填列）	515,679,635.62	25,685,533.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	167,391,982.93	-236,822,482.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,205,290.68	81,655.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,223,828,082.55	-3,181,120,085.87
合同资产的减少（增加以“-”号填列）	-1,124,354,637.76	
合同负债的增加（减少以“-”号填列）	704,223,117.42	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,136,416,583.18	-2,269,187,204.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,754,785,410.59	2,645,364,400.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>343,380,282.51</u>	<u>-2,126,260,385.28</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,219,541,293.42	7,482,892,592.05
减：现金的期初余额	7,482,892,592.05	8,480,451,141.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	-3,263,351,298.63	-997,558,549.42

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,219,541,293.42	7,482,892,592.05
其中：库存现金	17,073.12	2,279.24
可随时用于支付的银行存款	1,540,266,808.33	1,336,098,344.13
可随时用于支付的存放财务公司款项	2,678,953,555.69	6,146,532,722.23
可随时用于支付的其他货币资金	303,856.28	259,246.45
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
其中：三个月内到期的债券投资		
二、期末现金及现金等价物余额	4,219,541,293.42	7,482,892,592.05

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物

（五十四）所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	150,385,159.82	直管公房净房款、代建项目监管资金
存货	2,788,755,300.00	抵押借款
合计	2,939,140,459.82	

九、或有事项

1、歇浦路诉讼事项

2020年1月2日，上海市亚龙投资（集团）有限公司（以下简称“亚龙集团”）向市高院提起诉讼，将本公司的母公司上海浦东发展（集团）有限公司（以下简称“浦发集团”）及浦发集团下属企业上海市浦东新区建设（集团）有限公司（以下简称“浦建集团”）、本公司下属企业上海鉴韵置业有限公司（以下简称“鉴韵公司”）列为被告，案由为合资、合作开发房地产合同纠纷，请求判令两被告共同将位于上海市浦东新区黄浦江沿岸E8E10单元E23-4、E24-1、E19-1地块（以下称系争地块）在建工程（含相应土地使用权）过户登记至龙建公司名下。诉讼标的额估值51.47亿元。2023年5月10日，市高院经公开审理该案后作出一审判决[（2020）沪民初1号]，驳回原告亚龙集团的诉讼请求。一审判决后，原、被告均提起上诉。2024年7月2日，最高院经审理后作出二审民事裁定：撤销上海市高级人民法院作出的（2020）沪民初1号民事判决；本案发回上海市高级人民法

院重审。2024 年 9 月 27 日，原告亚龙集团向上海市高院提起备位诉请，备位诉讼请求为：1、解除浦发集团、亚龙集团、张江建筑三方就涉案地块房地产合资合作开发法律关系。2、浦建集团、鉴韵公司、浦发集团共同向亚龙集团偿付补偿款，合计 281,024.10 万元（原告自行评估计算涉案房地产开发项目收益的 45%）。2024 年 11 月 19 日，亚龙集团诉浦建集团、鉴韵公司合资、合作开发房地产合同纠纷案重审一审[（2024）沪民初 3 号] 在上海市高院第一次开庭。目前案件仍处于重审一审阶段。

本案经济后果尚难以估计。

2、棠韵雅苑事项

本公司控股子公司上海浦发虹湾房地产开发有限公司（以下简称“虹湾公司”）开发的浦东新区宏秋路 55 弄棠韵雅苑（以下简称“虹湾一期”）项目本年根据商品房预售合同约定交付。通知交付时间至 2024 年 12 月 30 日截止，但因虹湾一期红线外一处污染地块引发一定纠纷，年末计 129 户客户出现交房延迟（对这部分客户，当年未确认商品房销售收入）。截至本报告报出日，虹湾公司未收到司法机构发送的相关诉讼文件。虹湾公司预计后续出现大额补偿的可能性较低，出现无条件退房的可能性较低。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东	投资与资产管理	399,881.00	100.00	100.00

（二）本公司的子公司有关信息

详见“附注七”企业合并及合并财务报表“（一）子企业情况”。

（三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

详见“附注八”合并财务报表重要项目的说明“（九）长期股权投资”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	同一最终控制方
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	同一最终控制方
上海浦东东道园综合养护有限公司	同一最终控制方
上海浦发租赁住房建设发展有限公司	同一最终控制方
上海南发物业管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东新区新川物业有限公司	同一最终控制方
上海浦东城市建设实业发展有限公司	同一最终控制方
上海南汇建工建设（集团）有限公司	同一最终控制方
上海三林房地产开发经营有限公司	子公司股东
上海北蔡资产管理有限公司	子公司股东
上海浦东路桥（集团）有限公司	同一最终控制方
上海浦东工程建设管理有限公司	同一最终控制方
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	同一最终控制方
上海浦东发展集团房屋管理有限公司	同一最终控制方
上海振南物业公司	同一最终控制方
上海浦惠投资有限公司	同一最终控制方
上海浦东新区水利航运开发有限公司	同一最终控制方
上海市东设备维修有限公司	同一最终控制方
上海浦东建筑设计研究院有限公司	同一最终控制方
上海华夏文化旅游区开发有限公司	同一最终控制方
上海浦东国有资产投资管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东投资经营有限公司	同一最终控制方
上海市浦东新区公房资产经营管理有限公司	同一最终控制方
上海方天建设（集团）有限公司	其他关联方
上海市浦东新区交通投资发展有限公司	其他关联方
上海南汇发展（集团）有限公司	同一最终控制方
上海浦发有家物业管理有限公司	同一最终控制方
上海浦发有家房屋租赁有限公司	同一最终控制方
上海浦发美寓公寓管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东发展集团财务有限责任公司	同一最终控制方
上海浦东发展（集团）有限公司	同一最终控制方
上海盛世申金投资发展有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦发上城企业发展有限公司	同一最终控制方
上海浦发上城公寓开发经营有限公司	同一最终控制方
上海浦发上城商业建设发展有限公司	同一最终控制方
上海浦东投资经营有限公司（土储资金）	同一最终控制方
上海浦东新区潍坊物业公司	同一最终控制方
上海唐镇投资发展（集团）有限公司	同一最终控制方

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

（一）关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同 类 交易总额的比 例（%）	未结算 项目金额	未结算项 目金额坏 账准备金 额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
租赁业务	上海浦发有家物业管理有限公司	同一最终控制方	7,772,148.82	3.71	2,839,012.31		协议定价
租赁业务	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	同一最终控制方	953,808.17	0.46			协议定价
租赁业务	上海华夏文化旅游区开发有限公司	同一最终控制方	366,972.48	0.18			协议定价
工程施工	上海市浦东新区建设（集团）有限公司	同一最终控制方	1,007,756,369.85	11.23	1,353,102,473.38		协议定价
工程施工	上海南汇建工建设（集团）有限公司	同一最终控制方	504,118,374.75	5.62	493,793,161.36		协议定价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							
租赁业务	上海浦发有家物业管理有限公司	同一最终控制方	3,416,645.71	2.42	114,807.00		协议定价
租赁业务	上海浦东国有资产投资管理有限公司	同一最终控制方	905,045.88	0.64			协议定价
租赁业务	上海浦发有家房屋租赁有限公司	同一最终控制方	1,010,091.71	0.72	1,101,000.00		协议定价
提供劳务	上海浦发美寓公寓管理有限公司	同一最终控制方	1,866,109.30	2.81	1,978,075.86		协议定价
租赁业务	上海浦东发展集	同一最终控	21,253,211.01	15.08	5,872,500.00		协议定价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同 类 交易总额的比 例（%）	未结算 项目金额	未结算项 目金额坏 账准备金 额	定价政策
销售商品	团房屋管理有限公司 上海市浦东新区 建设（集团）有 限公司	制方 同一最终控 制方	2,759,699.79	4.16			协议定价
租赁业务	上海浦东发展集 团财务有限责任 公司	同一最终控 制方	271,429.96	0.19			协议定价
三、其他交易							
利息支出	上海浦东发展 （集团）有限公 司	最终控制方	275,307,823.19	0.82	1,630,700.19		协议定价
代建管理费	上海华夏文化旅 游区开发有限公 司	同一最终控 制方	124,219,593.42	100			协议定价
利息收入	上海盛世申金投 资发展有限公司	同一最终控 制方	42,389,432.63	61.54			协议定价
利息收入	上海浦发上城企 业发展有限公司	同一最终控 制方	131,398.96	0.19			协议定价
利息收入	上海浦发上城公 寓开发经营有限 公司	同一最终控 制方	184,188.05	0.27			协议定价
利息收入	上海浦发上城商 业建设发展有限 公司	同一最终控 制方	533,628.94	0.77			协议定价
利息支出	上海浦东发展集 团财务有限责任 公司	同一最终控 制方	3,690,563.73	0.01			协议定价

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海浦发美寓公寓管理有限公司	应收账款	1,978,075.86	
上海浦发有家房屋租赁有限公司	应收账款	1,101,000.00	
上海浦惠投资有限公司	应收账款	90,157,535.59	
上海浦东工程建设管理有限公司	应收账款	7,909,354.70	
上海浦发租赁住房建设发展有限公司	应收账款	11,227,090.31	
上海浦东发展集团房屋管理有限公司	应收账款	5,852,250.00	
上海浦东投资经营有限公司	应收账款	6,940,837.40	
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营 有限公司	应收账款	28,569,773.50	
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	其他应收款	41,876.92	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海浦东发展（集团）有限公司	其他应收款	871,006,163.50	
上海浦东新区新川物业有限公司	其他应收款	13,190,661.20	
上海南发物业管理有限公司	其他应收款	15,199,859.54	
上海市东设备维修有限公司	其他应收款	2,600,000.00	
上海北蔡资产管理有限公司	其他应收款	76,085.58	
上海浦发有家物业管理有限公司	其他应收款	84,579.72	
上海浦东东道园综合养护有限公司	预付款项	2,000.00	
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	应收股利	39,328,512.07	

（续）

关联方名称	应付项目	期末余额
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	应付账款	1,304,162,453.38
上海市浦东新区公房资产经营管理有限公司	应付账款	202,000.00
上海浦东城市建设实业发展有限公司	应付账款	2,951,780.43
上海浦东新区新川物业有限公司	应付账款	4,184,595.65
上海南汇建工建设（集团）有限公司	应付账款	428,968,890.16
上海南发物业管理有限公司	应付账款	2,425,526.07
上海浦东东道园综合养护有限公司	应付账款	3,006,399.12
上海浦东路桥（集团）有限公司	应付账款	13,382,312.32
上海浦东建筑设计研究院有限公司	应付账款	2,314,505.35
上海浦发租赁住房建设发展有限公司	应付账款	168,108.47
上海振南物业公司	应付账款	5,989,533.10
上海浦发有家物业管理有限公司	应付账款	2,839,012.31
上海浦惠投资有限公司	合同负债	1,794,158,850.91
上海浦东投资经营有限公司	合同负债	1,420,370,514.17
上海浦东投资经营有限公司（土储资金）	合同负债	270,899,360.00
上海南汇发展（集团）有限公司	合同负债	96,669,616.97
上海浦东工程建设管理有限公司	合同负债	46,199,217.99
上海市浦东新区交通投资发展有限公司	合同负债	24,268,926.88
上海浦东发展（集团）有限公司	一年内到期的非流动负债	2,365,088,172.40
上海浦东发展集团财务有限责任公司	一年内到期的非流动负债	457,153.45
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	其他应付款	11,030,654.94
上海浦东新区潍坊物业公司	其他应付款	50,064.11
上海浦东新区水利航运开发有限公司	其他应付款	1,319,227.00

关联方名称	应付项目	期末余额
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	其他应付款	845,995,217.68
上海浦东发展集团财务有限责任公司	其他应付款	1,445,445.00
上海南汇建工建设（集团）有限公司	其他应付款	187,967,613.26
上海唐镇投资发展（集团）有限公司	其他应付款	579,192,328.77
上海北蔡资产管理有限公司	其他应付款	49,500,000.00
上海三林房地产开发经营有限公司	其他应付款	135,000,000.00
上海浦东发展（集团）有限公司	其他应付款	79,620,000.00
上海浦发有家物业管理有限公司	其他应付款	4,175,172.05
上海方天建设（集团）有限公司	其他应付款	10,670,264.34
上海浦东发展集团房屋管理有限公司	其他应付款	4,000,000.00
上海浦发有家房屋租赁有限公司	其他应付款	1,500,000.00
上海浦东发展集团财务有限责任公司	预收款项	171,429.45
上海浦东发展集团财务有限责任公司	长期借款	534,335,215.37
上海浦东发展（集团）有限公司	长期应付款	8,516,106,136.47

十三、母公司会计报表的主要项目附注

（一）母公司报表主要项目

1. 应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	50,625.00		10,042,069.50	135,886.81
1 至 2 年	823,505.99	82,350.60		
2 至 3 年				
3 年以上	68,297,774.34	35,079.44	68,297,774.34	35,079.44
合计	<u>69,171,905.33</u>	<u>117,430.04</u>	<u>78,339,843.84</u>	<u>170,966.25</u>

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率/计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	68,265,746.34	98.69	28,673.84	0.04	68,237,072.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>906,158.99</u>	<u>1.31</u>	<u>88,756.20</u>		<u>817,402.79</u>
其中：账龄组合	855,533.99	1.24	88,756.20	10.37	766,777.79
关联方组合	50,625.00	0.07			50,625.00
合计	<u>69,171,905.33</u>	<u>100.00</u>	<u>117,430.04</u>		<u>69,054,475.29</u>

(续上表)

类别	账面余额		期初数 坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	68,265,746.34	87.14	28,673.84	0.04	68,237,072.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>10,074,097.50</u>	<u>12.86</u>	<u>142,292.41</u>		<u>9,931,805.09</u>
其中：账龄组合	2,749,764.17	3.51	142,292.41	5.17	2,607,471.76
关联方组合	7,324,333.33	9.35			7,324,333.33
合计	<u>78,339,843.84</u>	<u>100.00</u>	<u>170,966.25</u>		<u>78,168,877.59</u>

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75			预计可收回
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	26,672,722.75			预计可收回
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	22,608.25	22,608.25	100.00	预计不可收回
污水二期	6,065.59	6,065.59	100.00	预计不可收回
合计	<u>68,265,746.34</u>	<u>28,673.84</u>		

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)				2,717,736.17	98.84	135,886.81
1 至 2 年	823,505.99	96.26	82,350.60			
2 至 3 年						
3 年以上	32,028.00	3.74	6,405.60	32,028.00	1.16	6,405.60
合计	<u>855,533.99</u>	100.00	<u>88,756.20</u>	<u>2,749,764.17</u>	100.00	<u>142,292.41</u>

采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	50,625.00			7,324,333.33		
合计	<u>50,625.00</u>			<u>7,324,333.33</u>		

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75	60.09	
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	26,695,331.00	38.59	22,608.25
上海浦东新区民办向日葵世博幼儿园	197,196.63	0.29	19,719.66
上海市浦东新区三林镇随食随客面馆	118,343.48	0.17	11,834.35
上海市浦东新区三林镇胡杨树美容美发店	108,134.57	0.16	10,813.46
合计	<u>68,683,355.43</u>	<u>99.30</u>	<u>64,975.72</u>

2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	393,010,672.20	57,426,976.97
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
其他应收款项	24,356,623,217.10	7,505,063,957.37
合计	<u>24,788,962,401.37</u>	<u>7,601,819,446.41</u>

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
借出资金利息	393,010,672.20	57,426,976.97
合计	<u>393,010,672.20</u>	<u>57,426,976.97</u>

2) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07		
其中：上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	39,328,512.07	39,328,512.07	约定暂缓支付	否
合计	<u>39,328,512.07</u>	<u>39,328,512.07</u>		

(2) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	22,191,490,210.60		1,632,217,734.56	
1 至 2 年	231,855,078.47		3,700,318,008.79	
2 至 3 年	239,710,770.19		243,968,589.83	
3 年以上	1,698,611,836.97	5,044,679.13	1,933,604,303.32	5,044,679.13
合计	<u>24,361,667,896.23</u>	<u>5,044,679.13</u>	<u>7,510,108,636.50</u>	<u>5,044,679.13</u>

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信用损 失率/计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备的 其他应收款项	4,999,654.83	0.02	4,999,654.83	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款项	24,356,668,241.40	99.98	45,024.30		24,356,623,217.10
其中：账龄组合	225,121.50		45,024.30	20.00	180,097.20
政府性暂收及往来款	4,254,154.05	0.02			4,254,154.05
备用金、押金和保证金 组合	3,724,886.69	0.02			3,724,886.69

类别	期末余额		坏账准备	预期信用损 失率/计提比 例 (%)	账面价值
	账面余额				
	金额	比例 (%)			
关联方组合	24,348,464,079.16	99.95			24,348,464,079.16
合计	24,361,667,896.23	100.00	5,044,679.13		24,356,623,217.10

(续上表)

类别	期初余额		坏账准备		账面价值
	账面余额		预期信用		
	金额	比例 (%)	金额	损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	4,999,654.83	0.07	4,999,654.83	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项（新旧准则均适用）	7,505,108,981.67	99.93	45,024.30		7,505,063,957.37
其中：账龄组合	225,121.50	微小	45,024.30	20.00	180,097.20
政府性暂收及往来款	4,133,861.61	0.06			4,133,861.61
备用金、押金和保证金组合	3,520,459.17	0.05			3,520,459.17
关联方组合	7,497,229,539.39	99.83			7,497,229,539.39
合计	<u>7,510,108,636.50</u>	<u>100.00</u>	<u>5,044,679.13</u>		<u>7,505,063,957.37</u>

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
住房周转金	3,416,791.81	3,416,791.81	100.00	预计不可收回
广成	511,831.00	511,831.00	100.00	预计不可收回
三林世博转入其他	389,282.25	389,282.25	100.00	预计不可收回
众欣应收私房维修费	305,001.57	305,001.57	100.00	预计不可收回
其他	108,399.00	108,399.00	100.00	预计不可收回
浦东新区财政局	100,913.20	100,913.20	100.00	预计不可收回
海南兴隆工程	91,106.00	91,106.00	100.00	预计不可收回

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
第一房产办事处	50,000.00	50,000.00	100.00	预计不可收回
工会技协	25,000.00	25,000.00	100.00	预计不可收回
期货物业	1,080.00	1,080.00	100.00	预计不可收回
誉辉制水有限公司	250.00	250.00	100.00	预计不可收回
合计	<u>4,999,654.83</u>	<u>4,999,654.83</u>		

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项:

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)						
1至2年						
2至3年						
3年以上	225,121.50	100.00	45,024.30	225,121.50	100.00	45,024.30
合计	<u>225,121.50</u>	<u>100.00</u>	<u>45,024.30</u>	<u>225,121.50</u>	<u>100.00</u>	<u>45,024.30</u>

②采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	24,348,464,079.16			7,497,229,539.39		
保证金	3,724,886.69			3,520,459.17		
政府性暂收及往来款	4,254,154.05			4,133,861.61		
合计	<u>24,356,443,119.90</u>			<u>7,504,883,860.17</u>		

3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		45,024.30	4,999,654.83	<u>5,044,679.13</u>
期初余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月预	整个存续期预期信用损	整个存续期预期信用损	合计
	期信用损失	失(未发生信用减值)	失(已发生信用减值)	
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		45,024.30	4,999,654.83	5,044,679.13

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
上海浦发御湾房地产开发有限公司	关联方往来	8,189,166,700.00	1 年以内	33.61	
上海心圆房地产开发有限公司	关联方往来	2,480,000,000.00	1 年以内	10.18	
上海浦迪房地产开发经营有限公司	关联方往来	2,300,000,000.00	1 年以内	9.44	
上海浦发虹湾房地产开发有限公司	关联方往来	2,255,000,000.00	1 年以内	9.26	
上海庆发房地产开发有限公司	关联方往来	2,000,239,322.43	1 年以内	8.21	
合计		17,224,406,022.43		70.70	

3. 长期股权投资

(1) 投资类别

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	10,147,288,882.95			10,147,288,882.95
对合营企业投资				
对联营企业投资	747,722,895.31	-15,353,127.83	1,500,000.00	730,869,767.48
小计	10,895,011,778.26	-15,353,127.83	1,500,000.00	10,878,158,650.43

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减:长期股权投资减值准备				
合计	<u>10,895,011,778.26</u>	<u>-15,353,127.83</u>	<u>1,500,000.00</u>	<u>10,878,158,650.434</u>

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投 资 成 本	期 初 余 额	追 加 投 资	减 少 投 资	本期增减变动				宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他	期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
					权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动						
合计	9,398,894,815.53	10,895,011,778.26	900,000.00		-16,253,127.83				1,500,000.00			10,878,158,650.43	
一、联营企业	743,139,232.58	747,722,895.31	900,000.00		-16,253,127.83				1,500,000.00			730,869,767.48	
南通东筑实业有限公司	53,596,732.58	53,596,732.58			-581,235.10				1,500,000.00			51,515,497.48	
上海盛世申金投资发展有限公司	603,637,500.00	609,121,162.73			-15,896,586.65							593,224,576.08	
上海浦房绿城物业服务有限 公司	900,000.00		900,000.00		224,693.92							1,124,693.92	
上海浦东发展集团财务有限 责任公司	85,005,000.00	85,005,000.00										85,005,000.00	
二、子公司	8,655,755,582.95	10,147,288,882.95										10,147,288,882.95	
上海鉴韵置业有限公司	467,737,666.91	487,737,666.91										487,737,666.91	
上海龙江房地产开发有限公 司	5,600,000.00												
上海浦发升荣房地产开发有	31,449,400.00	31,449,400.00										31,449,400.00	

被投资单位	投 资 成 本	期 初 余 额	追 加 投 资	减 少 投 资	本期增减变动			宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他	期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
					权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动					
限公司												
上海东波房地产开发经营有 限公司	24,158,575.50	13,158,575.50									13,158,575.50	
上海浦发虹湾房地产开发有 限公司	438,600,000.00	948,600,000.00									948,600,000.00	
上海东鉴房地产开发有限公 司	10,000,000.00	29,800,000.00									29,800,000.00	
上海心圆房地产开发有限公 司	500,000,000.00	500,000,000.00									500,000,000.00	
上海浦迪房地产开发经营有 限公司	8,000,000.00	235,000,000.00									235,000,000.00	
上海浦迪投资发展有限公司	4,440,305,866.20	4,440,305,866.20									4,440,305,866.20	
上海宝邸置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00									8,000,000.00	
上海朝路投资发展有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00									21,000,000.00	
上海南苑房地产有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00									8,000,000.00	
上海迎博房地产开发有限公 司	47,000,000.00	47,000,000.00									47,000,000.00	

被投资单位	投 资 成 本	期 初 余 额	本期增减变动					宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他	期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动					
上海周房置业有限公司	20,000,000.00	120,000,000.00									120,000,000.00	
上海浦东发展置业有限公司	747,905,759.32	747,905,759.32									747,905,759.32	
上海浦发振丰房地产发展有限公司	189,995,777.16	189,995,777.16									189,995,777.16	
上海浦发澳丽房地产有限公司	96,178,252.19	221,178,252.19									221,178,252.19	
上海新联弈房地产发展有限公司	6,000,000.00	56,000,000.00									56,000,000.00	
上海浦房置业有限公司	10,000,000.00	31,000,000.00									31,000,000.00	
上海浦房盛宏房地产开发有限公司	142,800,000.00	177,800,000.00									177,800,000.00	
上海浦发御湾房地产开发有限公司	1,408,000,000.00	1,641,333,300.00									1,641,333,300.00	
上海庆发房地产开发有限公司	20,024,285.67	187,024,285.67									187,024,285.67	
上海浦发盛世商业管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00	

4. 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	<u>162,960,217.51</u>	<u>21,092,418.09</u>	<u>333,526,592.12</u>	<u>23,052,834.57</u>
房地产业务		159,754.85		764,641.82
其中：商品房		159,754.85		764,641.82
租赁业务	38,740,624.09	20,927,760.88	49,427,684.65	21,979,457.71
其中：商品房	38,740,624.09	20,927,760.88	49,427,684.65	21,979,457.71
其他	124,219,593.42	4,902.36	284,098,907.47	308,735.04
2. 其他业务小计	<u>150,754.71</u>	<u>9,800.00</u>	<u>141,509.43</u>	
其他	150,754.71	9,800.00	141,509.43	
合 计	<u>163,110,972.22</u>	<u>21,102,218.09</u>	<u>333,668,101.55</u>	<u>23,052,834.57</u>

5. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

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	-16,253,127.83	13,251,181.44
成本法核算的长期股权投资收益	13,076,468.66	71,095,143.56
其他权益工具投资持有期间的投资收益	36,547.25	33,936.73
债权投资持有期间的投资收益		86,829,062.25
合 计	<u>-3,140,111.92</u>	<u>171,209,323.98</u>

6. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	84,022,373.50	588,226,219.66
加：资产减值损失		
信用减值损失	-53,536.21	95,814.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,727,716.76	13,791,787.60
使用权资产折旧	1,568,198.42	291,159.07
无形资产摊销	202,243.92	202,243.92
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		

补充资料	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	30,472.54	45,728.59
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	68,526.10	469,893.24
财务费用（收益以“－”号填列）	403,137,515.38	180,761,315.26
投资损失（收益以“－”号填列）	3,140,111.92	-165,726,759.61
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	46,538,615.98	138,067,747.98
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	21,640,623.22	81,655.06
存货的减少（增加以“－”号填列）	484,605.02	650,187.45
合同资产的减少（增加以“－”号填列）		
合同负债的增加（减少以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,134,652,844.90	-2,188,781,365.68
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	195,540,815.20	-510,514,279.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-364,604,563.15</u>	<u>-1,942,338,651.66</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,146,181,015.99	1,889,906,061.11
减：现金的期初余额	1,889,906,061.11	142,756,264.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>256,274,954.88</u>	<u>1,747,149,796.22</u>

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十五、财务报表的批准

上述二〇二四年度本公司合并财务报表和合并财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。