

---

上海地产（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2024 年）

二〇二五年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“24 沪地 03”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
六、 负债情况.....	30
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	32
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	33
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	33
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	33
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	33
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	33
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	33
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	34
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	34
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	34
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	34
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37



## 释义

公司/本公司/发行人	指	上海地产（集团）有限公司
本报告	指	上海地产（集团）有限公司公司债券年度报告（2024 年）
上交所	指	上海证券交易所
国泰海通/债权人/受托管理人	指	国泰海通证券股份有限公司
报告期、报告期末	指	2024 年度、2024 年末
《债权代理协议》	指	《上海地产（集团）有限公司公司债券债权代理协议》
《受托管理协议》	指	《上海地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《持有人会议规则》	指	《上海地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
中华企业	指	中华企业股份有限公司
建材集团	指	上海建材（集团）有限公司
住房发展	指	上海地产住房发展有限公司

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	上海地产（集团）有限公司
中文简称	上海地产
外文名称（如有）	SHANGHAI LAND（GROUP）CO., LTD
外文缩写（如有）	SHDCJT
法定代表人	黄永平
注册资本（万元）	3,000,000.00
实缴资本（万元）	3,000,000.00
注册地址	上海市 中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
办公地址	上海市 浦东新区雪野路 928 号
办公地址的邮政编码	200125
公司网址（如有）	<a href="http://www.shdcjt.com">http://www.shdcjt.com</a>
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	董伟
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	上海市浦东新区雪野路 928 号
电话	021-20770999
传真	021-20772150
电子信箱	无

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市国有资产监督管理委员会

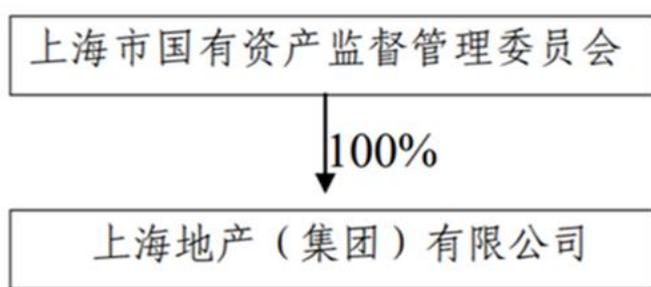
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100.00%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

### 四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	范润生	副总裁	聘任	2024-2-22	-
高级管理人员	王斌	副总裁	离任	2024-2-22	-

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 7.69%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：黄永平

发行人的董事长或执行董事：黄永平

发行人的其他董事：章苏阳、盛裕若、卞家骏、常达光

发行人的监事：无

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：董伟

发行人的其他非董事高级管理人员：李钟、蒋振华、范润生、沈果毅、程秦豫、徐尧

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

##### （1）政府功能类板块

政府功能类板块以高质量完成政府专项任务为目标，兼顾经济效益，主要包括长江三角洲区域一体化建设、城市更新建设、旧区及城中村改造、长租房运营和建设、保障房建设运营管理、黄浦江两岸岸线综合开发和管理、大众养老、生态环境建设等。

##### 1) 长江三角洲区域一体化建设

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，“高质量”地完成事关上海长远发展的各项重大任务。上海地产于 2018 年底设立上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司，定位为虹桥商务区区域投资建设运营及虹桥开发区的能级提升和品牌打造，承担起虹桥商务区新核心区“两个主体”功能提升责任主体和土地全生命周期管理主体职能，负责推进虹桥商务区区域投资建设，参与长三角一体化国家战略和进博会保障任务。

##### 2) 城市更新建设

上海地产积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作，并通过市场化运作和专业化运营。上海地产采用“政企合作、市区联手、以区为主”的模式，与黄浦、静安、虹口、杨浦区政府签定旧区改造合作协议，通过市区联手开展合作，加大旧区改造力度，参与全年改造量四成以上，打通国有企业参与旧区改造的方式和途径。

##### 3) 保障房建设运营管理

上海地产牢牢把握“为政府分忧、为百姓解困”的宗旨，全力参与上海市保障性住房建设和运营，成为上海市保障房建设起步最早、规模最大、种类最全的国有房地产企业。十多年来，集团开发建设了宝山顾村馨佳园、浦东曹路基地、闵行西郊九韵城等保障房项目。

##### 4) 黄浦江两岸岸线综合开发和管理

按照市委、市政府对黄浦江两岸岸线综合开发的总体要求和“构筑生态、生产、生活高度融合的城市更新平台”整体战略要求，上海地产以滨水区域整体开发建设和公共资源运营管理服务为核心，完成黄浦江两岸滨水区域实施城市更新的各项任务。上海地产坚持

“百年大计，世纪精品”的原则，坚持市区联手、以区为主、市场运作的开发机制，把黄浦江两岸建设成为服务于市民健身休闲、观光旅游的公共空间和生活岸线，全力做好公共开放空间运营和公共岸线码头管理服务。

#### 5) 大众养老

上海地产全力打造上海乃至全国一流的养老产业投资主体，其合资成立上海申养投资管理股份有限公司，以上海中心城区的城市级养老机构为核心，社区嵌入式养老机构为布局，推广居家护理服务为目标，逐步建立以医养结合为特色和竞争优势的养老服务网络。

#### 6) 生态环境建设

上海地产作为世博文化公园的开发建设主体，将世博文化公园建设成为上海中心城核心区最大的沿江公园，兼具生态、文化、科普、休闲等功能，是上海面向世界、面向未来转型发展重要生态标志。

上海地产经营的政府功能性项目在获得政府拨款支持的基础上，将绿地、道路等基础设施建设，与现代居民、商业设施建设配套，资金能够实现平衡。

### （2）市场竞争类板块

市场竞争类板块以企业经济效益最大化为主要目标，兼顾社会效益，主要以上市子公司为经营主体开展业务，主要包括建筑材料板块、房地产综合开发、不动产经营与管理等。其中：

建筑材料板块业务包括以高端制造及深加工应用为主的先进制造业务；以工业化预制建材及绿色建材为主的新材料业务；以既有建筑改造升级为主的节能环保业务；以建材集成供应及检测认证为主的生产性服务业务四大板块。

房地产综合开发和不动产经营与管理主要指下属上市公司中华企业（股票代码：600675.SH）负责的住宅、物业经营与管理。

## 2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

### （1）我国保障房市场整体情况

保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，上海将以提高保障性住房适配性为导向，构建以政府为主导、多主体参与、多渠道供应的住房保障体系。优化住房保障覆盖面，适时适度调整廉租住房准入标准和保障水平，完善共有产权保障住房政策机制，加大公共租赁住房精准保障力度，加强征收安置住房建设管理。建立保障性住房房源储备供应长效机制，科学安排大型居住社区的用地供应节奏和配套建设时序，确保配套项目与住宅同步交付使用。按照区域需求及时调整房源供应结构。夯实属地责任，强化科技防控、信用管理和行政执法，提升保障性住房管理水平。

### （2）我国租赁住房市场整体情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，实施人才安居工程，拓宽人才安居租赁房源筹集渠道，盘活市场化租赁住房、闲置宅基地等住房资源，鼓励产业园区、大型企事业单位新建人才公寓，到 2025 年全市用于人才安居的租赁房源规模达到 20 万套。

### （3）公司在行业中的地位

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，高质量地完成事关上海长远发展的各项重大任务。在新的历史发展阶段，上海地产用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务市委市政府，坚持生态、生产、生活高度融合，打造上海最重要的城市更新主体。上海地产按照市委、市政府的工作要求，坚持高起点规划，贯彻“生态优先、产城融合、配套完备”的开发理念，推进区域整体开发，实现区域功能集聚、产业结构调整、人口结构优化、区域面貌改善、生活品质提升。目前上海地产城市更新板块主要工作包括重点区域的城市更新建设、城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等。

### 3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

## （三） 业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
保障房销售	27.47	18.70	31.93	8.65	78.97	75.08	4.92	21.19
区域功能性开发	83.04	52.68	36.56	26.15	41.85	20.82	50.24	11.23
商品房开发和不动产经营	52.71	32.35	38.63	16.60	110.32	76.19	30.93	29.60
建筑材料销售	60.35	50.71	15.97	19.00	61.35	54.42	11.29	16.46
物业出租及场地出租	45.55	29.19	35.92	14.34	40.18	24.40	39.28	10.78

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
其他	48.43	38.08	21.37	15.25	40.00	34.68	13.31	10.73
合计	317.55	221.71	30.18	100.00	372.66	285.60	23.36	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

## (2) 分产品（或服务）情况

适用  不适用

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30% 以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

保障房销售：主要系 2024 年发行人保障房业务结转项目减少，但结转项目的毛利率较高所致。

区域功能性开发：主要系 2024 年发行人区域功能性开发部分业务结转增加所致。

商品房开发和不动产经营：主要系当期结转商品房项目较上年同期减少所致。

建筑材料销售：主要系 2023 年建筑市场原材料价格持续上涨导致的成本上涨，2024 年原材料价格有所恢复所致。

### (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

#### 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

根据功能类企业的定位和要求，公司将用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务上海市委市政府。

在重点项目方面，按照长江三角洲区域一体化建设新的定位和要求，完善开发虹桥商务区和世博园区管理机制，加快区域能级提升；更加积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作；积极参与上海市的住房保障体系建设，在国家鼓励租赁住房建设、运营的背景下，完成租赁住房逐步交付；按照市政府要求普及大众化养老；三林楔形绿地“城中村”改造项目要加快推进安置房和市政基础设施建设、生态绿地建设；黄浦江码头岸线要细化完善服务管理标准体系，加强信息平台建设，发挥好码头岸线资源代表作用；国家级开发区要探索区镇合作、品牌联动新路径，加快转型升级。

在深化国企改革方面，一是继续推进中华企业市场化改革；二是推进建材集团市场化改革；三是完善虹桥区域有关管理机制；四是加大资产板块整合力度。

#### 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“24 沪地 03”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、机构、财务和业务经营等方面与现有股东分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。公司不存在须对外披露的、与合并范围外各关联方的关系及其重大交易。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.56
出售商品/提供劳务	1.27
作为出租方的关联租赁	1.78
作为承租方的关联租赁	0.01

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	4.05
关联方应收项目	119.52
关联方应付项目	36.05

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为1,549.10亿元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上  
适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	22 沪地 02、22 沪地产 02
3、债券代码	184392.SH、2280223.IB
4、发行日	2022 年 4 月 29 日
5、起息日	2022 年 5 月 6 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 6 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.07
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券	
2、债券简称	22 沪地 03、22 沪地产 03	
3、债券代码	184407.SH、2280235.IB	
4、发行日	2022 年 5 月 27 日	
5、起息日	2022 年 5 月 31 日	
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 31 日	
7、到期日	2027 年 5 月 31 日	
8、债券余额	20.00	
9、截止报告期末的利率(%)	2.85	
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本	
11、交易场所	上交所	
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司	
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司	
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者	
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用	

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	
2、债券简称	23 沪地 01	
3、债券代码	252001.SH	
4、发行日	2023 年 8 月 11 日	
5、起息日	2023 年 8 月 15 日	
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 15 日	
7、到期日	2026 年 8 月 15 日	
8、债券余额	18.00	
9、截止报告期末的利率(%)	3.00	
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本	
11、交易场所	上交所	
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司	
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司	
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者	
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用	

1、债券名称	2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券	
2、债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01	
3、债券代码	152544.SH、2080215.IB	
4、发行日	2020 年 8 月 18 日	

5、起息日	2020 年 8 月 20 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 20 日
8、债券余额	7.998
9、截止报告期末的利率(%)	2.88
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23 沪地 02
3、债券代码	253110.SH
4、发行日	2023 年 11 月 22 日
5、起息日	2023 年 11 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 11 月 24 日
7、到期日	2026 年 11 月 24 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	24 沪地 01
3、债券代码	253758.SH
4、发行日	2024 年 1 月 30 日
5、起息日	2024 年 2 月 2 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 2 月 2 日

7、到期日	2027年2月2日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、 申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行人公司债券（第二期）
2、债券简称	24 沪地 02
3、债券代码	254123.SH
4、发行日	2024年3月18日
5、起息日	2024年3月21日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2026年3月21日
7、到期日	2027年3月21日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.70
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、 申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	21 沪地 01、21 沪地产 01
3、债券代码	152782.SH、2180085.IB
4、发行日	2021年3月18日
5、起息日	2021年3月22日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月22日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97

10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	24 沪地 03
3、债券代码	254656.SH
4、发行日	2024 年 4 月 26 日
5、起息日	2024 年 4 月 30 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 30 日
7、到期日	2027 年 4 月 30 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.55
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）
2、债券简称	21 沪地 03、21 沪地产 03
3、债券代码	184079.SH、2180405.IB
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 29 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 29 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司

13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	22 沪地 01、22 沪地产 01
3、债券代码	184201.SH、2280045.IB
4、发行日	2022 年 3 月 4 日
5、起息日	2022 年 3 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 8 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	152544.SH
债券简称	20 沪地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	184407.SH
债券简称	22 沪地 03

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	252001.SH
债券简称	23 沪地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	253110.SH
债券简称	23 沪地 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	253758.SH
债券简称	24 沪地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
--	-----

债券代码	254123.SH
债券简称	24 沪地 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	254656.SH
债券简称	24 沪地 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	184079.SH、2180405.IB、184201.SH、2280045.IB、184392.SH、2280223.IB、184407.SH、2280235.IB
债券简称	21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿条款：1、如果《债权代理协议》的违约事件（《债权代理协议》4.1（1）造成的违约事件除外）发生，债权人、单独和/或合计代表 30%以上未偿还的本期债券的债券持有人可以提议召开债券持有人会议，在不违反适用法律规定的前提下，经单独和/或合计代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人通过决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。2、在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了救济措施，单独和/或合计代表 50%以上有表决权的未

	偿还的本期债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人已按约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	252001.SH 、 253110.SH 、 253758.SH 、 254123.SH 、 254656.SH
债券简称	23 沪地 01、23 沪地 02、24 沪地 01、24 沪地 02、24 沪地 03
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人已按约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

##### （一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
253758.SH	24 沪地 01	否	不适用	12.00	0.00	0.00
254123.SH	24 沪地 02	否	不适用	25.00	0.00	0.00
254656.SH	24 沪地 03	否	不适用	20.00	0.00	0.00

##### （二）募集资金用途涉及变更调整

适用  不适用

债券代码	债券简称	约定的募集资金用途（请全文列示）	变更调整后的募集资金用途	变更调整所履行的程序	变更调整的信息披露情况	变更调整的合法合规性（包括变更调整后的用途、履行程序、信息披露情况）

254656.SH	24 沪地 03	本次债券募集资金不超过 16.56 亿元用于偿还有息债务，剩余部分用于补充流动资金。	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 5 亿元和银行贷款 15 亿元	根据发行人《资金管理办法》，上述募集资金使用计划调整事项，已经公司财务资金部、财务总监审批通过。	已于 2024 年 5 月 15 日公告了《上海地产（集团）有限公司关于变更“24 沪地 03”部分募集资金用途的公告》	变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。
-----------	----------	--	------------------------------------	--	--	--------------------------------

### （三）募集资金的使用情况

#### 1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
253758.S H	24 沪地 01	12.00	偿还债权融资计划 10.00 亿元	0.00	支付债务利息 2.00 亿元	0.00	0.00
254123.S H	24 沪地 02	25.00	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 25 亿元	0.00	0.00	0.00	0.00
254656.S H	24 沪地 03	20.00	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 5 亿元和银行贷款 15 亿元	0.00	0.00	0.00	0.00

#### 2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

适用 不适用

#### 3. 募集资金用于临时补流

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内临时补流金额	临时补流的具体情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序
254123.SH	24 沪地 02	17.80	2024 年 3 月 27 日，经公司财务资金部总经理及财务总监审批通过，同意将本次闲置公司债券募集资金按照计划暂时用于补充流动资金。以上事项履行了内部决策流程，符合相关监管要求。2024 年 5 月 15 日，本次暂时用于补充流动资金的闲置募集资金已全部归还至募集资金专项账户。

**（四）募集资金使用的合规性**

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
253758.SH	24 沪地 01	偿还债权融资计划 10.00 亿元、支付债务利息 2.00 亿元	是	是	是	是
254123.SH	24 沪地 02	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 25 亿元（临时补流 17.80 亿元）	是	是	是	是
254656.SH	24 沪地 03	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 5 亿元和银行贷款 15 亿元	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

适用 不适用

**五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整**

适用 不适用

**六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

适用 不适用

**（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

√适用 □不适用

债券代码：152544.SH、2080215.IB、152782.SH、2180085.IB、184079.SH、2180405.IB、184201.SH、2280045.IB、184392.SH、2280223.IB、184407.SH、2280235.IB、252001.SH、253110.SH、253758.SH、254123.SH、254656.SH

债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01、21 沪地 01、21 沪地产 01、21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03、23 沪地 01、23 沪地 02、24 沪地 01、24 沪地 02、24 沪地 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。同时，公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括明确部门和人员职责、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司按照制定的工作计划严格执行偿债保障措施。

**七、中介机构情况****（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	丁晖、魏小仑

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	152544.SH 、 2080215.IB 、 152782.SH 、 2180085.IB 、 184079.SH 、 2180405.IB 、 184201.SH 、 2280045.IB 、 184392.SH 、 2280223.IB 、 184407.SH 、 2280235.IB 、 252001.SH、253110.SH、253758.SH、254123.SH、254656.SH
债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01、21 沪地 01、21 沪地产 01、21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03、23 沪地 01、23 沪地 02、24 沪地 01、24 沪地 02、24 沪地 03
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	胡玮瑛、时光、刘泽真

联系电话	021-38676666
------	--------------

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	152544.SH 、 2080215.IB 、 152670.SH 、 2080386.IB 、 152782.SH 、 2180085.IB 、 184079.SH 、 2180405.IB 、 184201.SH 、 2280045.IB 、 184392.SH 、 2280223.IB 、 184407.SH、2280235.IB
债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01、20 沪地 02、20 沪地产 02、21 沪地 01、21 沪地产 01、21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 400 号华盛大厦 14 楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

本公司于 2024 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及其他相关规定：

（1）本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（2）本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（3）本公司自 2024 年起执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号）“关于数据资源的相关会计处理”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（4）本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。该项会计政策变更对本公司财务报表影响事项如下：

子公司上海建材（集团）有限公司下属上海耀皮玻璃集团股份有限公司计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”等，根据解释18号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，现将其计入“主营业务成本”科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整，对报表项目影响数详见下表事项1。

（5）子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产住房保障有限公司、上海瀛程置业有限公司及上海地产馨越置业有限公司自2024年起根据财政部颁布的《企业会计准则第16号——政府补助》“与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益”的相关规定，将与资产相关的政府补助由确认递延收益变更为冲减相关资产账面价值，并进行追溯调整，对报表项目影响数详见下表事项2。

单位：元

报表项目	上年期末余额	本年初余额	事项1 调整影响数	事项2 调整影响数	调整影响数
<b>资产总额</b>	<b>429,696,788,880.14</b>	<b>428,515,983,103.51</b>	-	<b>-1,180,805,776.63</b>	<b>-1,180,805,776.63</b>
其中：投资性房地产	46,085,522,721.91	44,904,716,945.28	-	-1,180,805,776.63	-1,180,805,776.63
<b>负债总额</b>	<b>277,188,547,466.49</b>	<b>276,033,211,845.94</b>	-	<b>-1,155,335,620.55</b>	<b>-1,155,335,620.55</b>
其中：递延收益	19,356,606,021.33	18,201,270,400.78	-	-1,155,335,620.55	-1,155,335,620.55
<b>归属于母公司所有者权益总额</b>	<b>135,329,015,898.03</b>	<b>135,303,545,741.95</b>		<b>-25,470,156.08</b>	<b>-25,470,156.08</b>
其中：未分配利润	36,291,181,339.56	36,265,711,183.48		<b>-25,470,156.08</b>	-25,470,156.08

报表项目	上年期末余额	本年初余额	事项1 调整影响数	事项2 调整影响数	调整影响数
销售费用	494,367,715.91	487,557,759.32	-6,809,956.59		-6,809,956.59
管理费用	2,475,816,088.66	2,474,396,564.39	-1,419,524.27		-1,419,524.27
营业成本	28,560,000,883.56	28,570,636,635.07	8,229,480.86	2,406,270.65	10,635,751.51
利润总额	4,209,684,645.11	4,207,278,374.46	-	-2,406,270.65	-2,406,270.65
<b>归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>1,775,276,119.52</b>	<b>1,772,869,848.87</b>	-	<b>-2,406,270.65</b>	<b>-2,406,270.65</b>
少数股东损益	395,328,759.53	395,328,759.53	-	-	--

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	657.55	-5.79	-
交易性金融资产	权益工具、其他	7.09	-9.13	-
应收票据	银行承兑汇票	1.19	484.97	银行承兑汇票增加
应收账款	应收账款	32.41	-18.59	-
应收款项融资	应收票据	4.55	-25.09	-
预付款项	预付款项	4.42	21.56	-
其他应收款	其他应收款项	156.23	-4.73	-
存货	开发成本、开发产品	1,235.33	3.51	-
合同资产	已发货未完工项目	5.95	-12.50	-
其他流动资产	增值税待抵扣/待认证进项税等	34.18	-8.88	-
发放贷款和垫款	贷款	0.26	-15.01	-
长期应收款	代管项目生产成本	43.84	-28.10	-
长期股权投资	对合营、联营企业投资	668.65	9.48	-
其他权益工具投资	权益工具投资	98.04	-2.42	-
其他非流动金融资产	基金投资	0.30	-6.11	-
投资性房地产	房屋建筑物、土地使用权	499.75	11.29	-
固定资产	房屋建筑物、专用设备	242.00	1.09	-
在建工程	在建工程	311.79	-15.39	-
生产性生物资产	外购生物性资产	0.13	-0.27	-
使用权资产	土地房屋建筑物	2.45	101.40	土地房屋建筑物增加
无形资产	土地使用权、电脑软件	50.02	-3.30	-
开发支出	ERP	0.00	-86.91	部分项目确认为无形资产
商誉	被投单位商誉	0.47	-6.77	-
长期待摊费用	装修费	2.67	-4.36	-
递延所得税资产	合并内部	48.29	1.59	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	利润抵消、土地增值税			
其他非流动资产	无偿划转股权	197.04	2.21	-

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	657.55	125.96	-	19.16
存货	1,235.33	236.90	-	19.18
固定资产	242.00	18.67	-	7.72
投资性房地产	499.75	236.63	-	47.35
无形资产	50.02	5.22	-	10.43
在建工程	311.79	49.03	-	15.73
长期股权投资	668.65	14.70	-	2.20
应收款项融资	4.55	0.20	-	4.40
其他非流动资产	197.04	22.12	-	11.23
合计	3,866.68	709.43	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不适用

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

**（二）非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

**（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

**（一）有息债务及其变动情况**

**1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 541.90 亿元和 542.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.07%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	103.10	229.00	332.10	61.24%
银行贷款	-	10.10	182.44	192.54	35.50%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	-	17.65	17.65	3.25%
合计	-	113.20	429.09	542.29	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 100.00 亿元，企业债券余额 133.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 99.10 亿元，且共有 101.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

**2. 发行人合并口径有息债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,332.85 亿元和 1,332.92 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	172.30	366.34	538.64	40.41%
银行贷款	-	40.59	586.40	626.99	47.04%
非银行金融	-	20.02	37.65	57.67	4.33%

机构贷款					
其他有息债务	-	33.00	76.62	109.62	8.22%
合计	-	265.91	1,067.01	1,332.92	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 254.84 亿元，企业债券余额 133.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 150.80 亿元，且共有 150.20 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

#### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### （三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	31.29	27.18	15.14	-
应付票据	9.32	9.15	1.76	-
应付账款	224.07	243.08	-7.82	-
预收款项	5.36	7.17	-25.22	-
合同负债	177.98	234.86	-24.22	-
应付职工薪酬	8.12	8.05	0.85	-
应交税费	90.96	97.24	-6.46	-
其他应付款	275.72	194.11	42.04	代收代付款增加
持有待售负债	-	0.04	-100.00	偶发事项减少
一年内到期的非流动负债	201.68	262.03	-23.03	-
其他流动负债	14.93	17.29	-13.66	-
长期借款	587.39	542.07	8.36	-
应付债券	494.64	480.83	2.87	-
租赁负债	2.00	1.42	41.31	租赁付款额增加
长期应付款	378.59	396.88	-4.61	-
长期应付职工薪酬	2.39	2.21	7.77	-
预计负债	0.83	0.72	14.84	-
递延收益	181.55	182.01	-0.26	-
递延所得税负债	22.90	21.88	4.68	-
其他非流动负债	31.35	32.11	-2.39	-

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

## 七、利润及其他损益来源情况

### （一）基本情况

报告期利润总额：32.09 亿元

报告期非经常性损益总额：6.36 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

### （二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

## 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1,324.00 亿元

报告期末对外担保的余额：1,370.91 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：46.91 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1,370.91 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
上海黄浦城市更新发展有限公司	关联方	220.00	旧区改造	良好	保证	658.27	2036 年 12 月 9 日	无重大不利影响
上海虹口城市更新发展有限公司	关联方	239.10	旧区改造	良好	保证	575.68	2037 年 8 月 17 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	1,233.95	—	—

## 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

**十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

**十二、 向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

**第四节 专项品种公司债券<sup>2</sup>应当披露的其他事项**

**一、 发行人为可交换公司债券发行人**

适用 不适用

**二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

适用 不适用

**三、 发行人为绿色公司债券发行人**

适用 不适用

**四、 发行人为可续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、 发行人为扶贫公司债券发行人**

适用 不适用

**六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人**

适用 不适用

**七、 发行人为一带一路公司债券发行人**

适用 不适用

---

<sup>2</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《上海地产（集团）有限公司公司债券年度报告（2024年）》盖章页)

上海地产（集团）有限公司  
2025年4月21日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	65,754,904,657.75	69,796,893,463.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	708,557,238.67	779,769,169.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	119,306,717.92	20,395,234.41
应收账款	3,240,635,301.80	3,980,479,031.04
应收款项融资	454,760,835.19	607,057,873.15
预付款项	441,853,441.72	363,474,160.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,622,606,418.84	16,397,669,019.19
其中：应收利息		
应收股利	5,089,081.08	7,464,031.05
买入返售金融资产		
存货	123,533,379,615.21	119,344,314,777.32
合同资产	595,278,553.37	680,290,786.71
持有待售资产		148,406,622.19
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,418,344,368.99	3,751,336,191.22
流动资产合计	213,889,627,149.46	215,870,086,328.78
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	26,346,157.79	30,999,966.12
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,383,625,757.17	6,096,451,085.84
长期股权投资	66,864,987,382.24	61,076,520,859.17
其他权益工具投资	9,803,524,214.85	10,046,261,689.50

其他非流动金融资产	30,117,318.99	32,076,861.99
投资性房地产	49,975,262,721.31	44,904,716,945.28
固定资产	24,199,960,933.75	23,939,575,667.23
在建工程	31,178,947,684.00	36,848,531,234.67
生产性生物资产	13,482,734.76	13,519,119.34
油气资产		
使用权资产	244,719,200.31	121,511,215.85
无形资产	5,002,388,295.60	5,173,353,273.24
开发支出	266,520.51	2,036,035.69
商誉	46,833,610.11	50,233,989.69
长期待摊费用	267,175,886.66	279,356,180.44
递延所得税资产	4,828,509,965.80	4,752,948,456.56
其他非流动资产	19,703,907,129.17	19,277,804,194.12
非流动资产合计	216,570,055,513.02	212,645,896,774.73
资产总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,129,317,979.87	2,717,945,488.04
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	931,620,791.10	915,484,925.83
应付账款	22,406,562,861.01	24,307,636,062.21
预收款项	536,465,859.30	717,408,699.70
合同负债	17,797,926,081.47	23,486,163,869.52
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	811,977,845.19	805,118,735.16
应交税费	9,096,242,359.12	9,723,977,724.72
其他应付款	27,571,504,500.73	19,410,511,427.73
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		4,100,376.57
一年内到期的非流动负债	20,168,283,455.18	26,202,727,672.66
其他流动负债	1,492,580,625.54	1,728,697,613.58
流动负债合计	103,942,482,358.51	110,019,772,595.72

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	58,739,394,475.56	54,206,836,759.74
应付债券	49,464,311,354.32	48,082,581,896.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	200,454,621.53	141,858,676.36
长期应付款	37,858,984,213.42	39,687,746,439.13
长期应付职工薪酬	238,659,154.13	221,456,406.84
预计负债	83,211,568.19	72,455,608.44
递延收益	18,154,728,766.71	18,201,270,400.78
递延所得税负债	2,290,283,361.73	2,187,978,448.83
其他非流动负债	3,134,554,403.07	3,211,254,613.27
非流动负债合计	170,164,581,918.66	166,013,439,250.22
负债合计	274,107,064,277.17	276,033,211,845.94
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	54,618,210,869.58	50,001,553,534.96
减：库存股		
其他综合收益	-4,213,957,733.86	-3,999,609,318.10
专项储备	4,364,467.38	5,233,241.86
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
一般风险准备		
未分配利润	35,478,999,656.55	36,265,711,183.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	138,925,137,953.92	135,303,545,741.95
少数股东权益	17,427,480,431.39	17,179,225,515.62
所有者权益（或股东权益）合计	156,352,618,385.31	152,482,771,257.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

### 母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37
交易性金融资产	182,000,000.00	182,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	238,198,000.63	1,024,824,132.24
应收款项融资		
预付款项	21,102,053.10	22,322,153.34
其他应收款	49,713,777,943.98	46,519,741,248.11
其中：应收利息		
应收股利	521,163,356.80	81,163,356.80
存货	4,598,060,233.80	4,875,779,228.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	580,076,165.34	536,223,039.89
流动资产合计	71,689,738,903.77	78,148,183,428.63
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,584,562,600.00	3,053,162,481.38
长期股权投资	117,078,937,268.91	108,557,075,558.55
其他权益工具投资	8,091,316,526.84	8,732,286,413.30
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,044,703,507.83	4,049,887,169.94
固定资产	2,768,048,113.29	2,884,096,815.57
在建工程	10,382,107,990.16	10,011,777,521.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	64,925,906.50	104,894,190.61
无形资产	74,020,111.81	85,918,444.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		6,249,006.15
递延所得税资产	2,610,207,880.00	2,447,051,543.66
其他非流动资产	13,854,695,573.29	12,649,222,378.85
非流动资产合计	160,553,525,478.63	152,581,621,523.26
资产总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89
<b>流动负债：</b>		

短期借款	1,009,900,000.00	1,035,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,937,078,741.05	2,608,296,849.76
预收款项	38,363,365.47	47,361,163.88
合同负债	83,320,266.91	83,320,266.91
应付职工薪酬	19,530,136.75	20,257,282.85
应交税费	6,224,779,232.40	6,256,200,234.45
其他应付款	15,765,755,714.15	18,439,353,011.62
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,173,695,053.30	11,160,650,944.00
其他流动负债		
流动负债合计	33,252,422,510.03	39,650,439,753.47
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	14,780,809,067.52	14,690,385,066.92
应付债券	30,852,568,969.89	27,876,185,608.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	78,607,245.82	76,186,849.68
长期应付款	16,332,191,930.85	14,045,510,161.62
长期应付职工薪酬	12,103,876.76	11,414,000.00
预计负债		
递延收益	9,221,600,159.59	8,989,374,020.75
递延所得税负债	290,837,703.66	290,837,703.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	71,568,718,954.09	65,979,893,410.64
负债合计	104,821,141,464.12	105,630,333,164.11
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	57,481,602,554.70	52,941,602,554.70
减：库存股		
其他综合收益	-5,035,481,395.39	-4,553,688,340.52
专项储备		
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75

未分配利润	21,938,481,064.70	23,680,900,473.85
所有者权益（或股东权益）合计	127,422,122,918.28	125,099,471,787.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

**合并利润表**  
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
其中：营业收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	29,813,229,070.32	36,800,750,697.88
其中：营业成本	22,171,132,424.24	28,570,636,635.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,821,225,036.75	2,048,740,751.79
销售费用	508,485,687.38	487,557,759.32
管理费用	2,229,686,968.90	2,474,396,564.39
研发费用	308,252,761.84	326,981,973.04
财务费用	2,774,446,191.21	2,892,437,014.27
其中：利息费用	3,605,828,019.15	3,889,911,393.76
利息收入	871,243,411.64	1,037,152,806.10
加：其他收益	409,600,541.96	725,931,354.14
投资收益（损失以“-”号填列）	789,670,347.85	3,673,832,889.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	129,382,492.53	-372,383,368.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-40,134,251.72	-133,694,406.72
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-104,348,595.48	-143,992,883.37
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-423,127,709.68	-779,197,041.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	410,033,812.81	224,062,645.35
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	2,983,469,245.16	4,032,614,185.84
加: 营业外收入	313,556,862.64	219,417,894.97
减: 营业外支出	87,647,302.82	44,753,706.35
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	3,209,378,804.98	4,207,278,374.46
减: 所得税费用	1,772,401,850.99	2,039,079,766.06
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,436,976,953.99	2,168,198,608.40
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,436,976,953.99	2,168,144,842.03
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		53,766.37
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,009,142,227.07	1,772,869,848.87
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	427,834,726.92	395,328,759.53
六、其他综合收益的税后净额	-197,042,619.27	-1,874,565,900.25
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-198,879,216.41	-1,869,617,159.05
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-198,870,740.38	-1,869,024,605.80
(1)重新计量设定受益计划变动额	-15,745,141.37	-4,722,811.69
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	-630,375.89	-1,920,125.17
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-182,495,223.12	-1,862,381,668.94
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-8,476.03	-592,553.25
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	-8,476.03	-592,553.25
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,836,597.14	-4,948,741.20
七、综合收益总额	1,239,934,334.72	293,632,708.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	810,263,010.66	-96,747,310.18
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	429,671,324.06	390,380,018.33
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

**母公司利润表**  
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	824,975,756.87	1,888,584,461.81
减：营业成本	550,042,735.50	1,112,270,873.39
税金及附加	99,589,547.37	271,515,311.52
销售费用	28,478,610.37	1,695,366.16
管理费用	243,974,885.14	233,195,017.05
研发费用		
财务费用	2,208,070,036.55	2,300,521,781.89
其中：利息费用	2,537,275,724.07	2,690,546,354.01
利息收入	350,283,147.88	411,317,366.30
加：其他收益	76,707,583.14	368,674,359.40
投资收益（损失以“－”号填列）	2,145,176,998.09	1,744,239,134.02

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-138,243,649.64	-237,545,464.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	13,071,113.79	-27,566,954.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-190.86
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-70,224,363.04	54,732,459.52
加：营业外收入	208,528,200.88	4,564,518.76
减：营业外支出	10,319,110.19	200,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,984,727.65	59,096,978.28
减：所得税费用	59,348,782.44	25,320,867.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	68,635,945.21	33,776,111.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,635,945.21	33,776,111.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
1.重新计量设定受益计划变动额	-1,021,000.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-44,640.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-480,727,414.87	-1,839,656,530.94
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-413,157,109.66	-1,805,880,419.81
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

### 合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	28,409,610,885.18	38,211,679,029.24
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	187,695,128.48	1,071,624,542.51
收到其他与经营活动有关的现金	8,325,669,244.30	4,436,813,892.75
经营活动现金流入小计	36,922,975,257.96	43,720,117,464.50
购买商品、接受劳务支付的现金	25,138,680,110.45	24,467,524,527.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,069,941,423.20	3,260,325,376.75

支付的各项税费	4,561,580,035.62	10,238,641,247.47
支付其他与经营活动有关的现金	4,976,314,204.66	3,367,280,230.59
经营活动现金流出小计	37,746,515,773.93	41,333,771,382.21
经营活动产生的现金流量净额	-823,540,515.97	2,386,346,082.29
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	2,055,650,396.81	2,937,038,597.00
取得投资收益收到的现金	429,709,769.17	941,069,926.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	635,881,661.23	773,109,028.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	329,472,248.81	2,380,477,629.84
收到其他与投资活动有关的现金	10,648,764,895.82	22,600,390,140.44
投资活动现金流入小计	14,099,478,971.84	29,632,085,322.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,003,372,871.34	4,310,811,255.34
投资支付的现金	7,337,375,988.71	8,071,118,617.76
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		425,577,275.35
支付其他与投资活动有关的现金	9,105,013,845.58	3,314,464,963.68
投资活动现金流出小计	20,445,762,705.63	16,121,972,112.13
投资活动产生的现金流量净额	-6,346,283,733.79	13,510,113,210.71
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	14,153,250,000.00	16,298,542,269.41
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	248,250,000.00	551,542,269.41
取得借款收到的现金	28,197,937,108.96	27,554,527,327.18
收到其他与筹资活动有关的现金	883,422,610.92	710,919,478.28
筹资活动现金流入小计	43,234,609,719.88	44,563,989,074.87
偿还债务支付的现金	39,197,234,470.81	47,299,378,246.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,601,474,050.07	6,677,370,835.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	179,220,066.16	26,424,868.43
支付其他与筹资活动有关的现金	627,063,691.18	926,918,901.11
筹资活动现金流出小计	46,425,772,212.06	54,903,667,983.39
筹资活动产生的现金流量净额	-3,191,162,492.18	-10,339,678,908.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	2,564,462.16	3,418,342.66
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-10,358,422,279.78	5,560,198,727.14

加：期初现金及现金等价物余额	63,517,619,192.54	57,957,420,465.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>53,159,196,912.76</b>	<b>63,517,619,192.54</b>

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

### 母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,313,370,232.14	979,704,006.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	699,508,901.33	946,946,855.63
经营活动现金流入小计	2,012,879,133.47	1,926,650,862.43
购买商品、接受劳务支付的现金	365,570,367.21	763,780,576.82
支付给职工及为职工支付的现金	89,955,252.90	85,517,783.07
支付的各项税费	253,878,934.75	86,652,103.18
支付其他与经营活动有关的现金	338,978,188.27	401,410,246.93
经营活动现金流出小计	1,048,382,743.13	1,337,360,710.00
经营活动产生的现金流量净额	964,496,390.34	589,290,152.43
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	998,542,607.94	1,914,683,155.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,957,851.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,325,093.12
收到其他与投资活动有关的现金	14,474,711,531.74	7,192,353,117.74
投资活动现金流入小计	15,473,254,139.68	9,163,319,218.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	861,305,197.26	879,832,130.83
投资支付的现金	7,760,150,000.00	5,468,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,400,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	16,590,550,600.00	2,747,210,029.71
投资活动现金流出小计	25,212,005,797.26	10,495,042,160.54
投资活动产生的现金流量净额	-9,738,751,657.58	-1,331,722,942.34
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	12,540,000,000.00	12,200,000,000.00
取得借款收到的现金	9,205,100,000.00	12,158,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,408,270,000.00	10,549,504,127.69
筹资活动现金流入小计	33,153,370,000.00	34,907,804,127.69

偿还债务支付的现金	17,166,360,999.40	26,785,564,137.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,313,911,515.89	3,888,304,019.64
支付其他与筹资活动有关的现金	11,529,611,336.92	301,299,000.00
筹资活动现金流出小计	33,009,883,852.21	30,975,167,156.92
筹资活动产生的现金流量净额	143,486,147.79	3,932,636,970.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-8,630,769,119.45	3,190,204,180.86
加：期初现金及现金等价物余额	24,987,293,626.37	21,797,089,445.51
六、期末现金及现金等价物余额	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

