

上海城开（集团）有限公司
审计报告
上会师报字(2025)第 3201 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：沪25RXZUYYMMO





上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2025)第 3201 号

上海城开（集团）有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海城开（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、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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、其他信息

贵公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。





上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

五、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。





上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致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。

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

（六）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，以对合并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。





上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

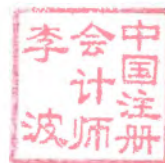
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年四月十八日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海城开(集团)有限公司	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金	附注六、1	3,690,832,947.35	3,738,335,099.19	货币资金	附注六、15	3,690,832,947.35	3,738,335,099.19
△应收票据				△应收票据			
△应收账款				△应收账款			
△应收款项融资				△应收款项融资			
△其他应收款	附注六、2	4,111,718.80	2,471,685.35	△其他应收款	附注六、16	4,111,718.80	2,471,685.35
△其他流动资产	附注六、3	5,244,990.09	8,411,999.42	△其他流动资产	附注六、17	5,244,990.09	8,411,999.42
流动资产合计				流动资产合计	附注六、18		
非流动资产：				非流动资产：			
△长期股权投资	附注六、4	8,999,853,428.56	8,777,133,913.26	△长期股权投资	附注六、19	8,999,853,428.56	8,777,133,913.26
△其他权益工具投资				△其他权益工具投资			
△其他非流动金融资产				△其他非流动金融资产			
△投资性房地产	附注六、5	3,170,362,668.72	6,184,785,112.32	△投资性房地产	附注六、20	3,170,362,668.72	6,184,785,112.32
△固定资产				△固定资产			
△在建工程				△在建工程			
△无形资产				△无形资产			
△商誉				△商誉			
△递延所得税资产				△递延所得税资产			
△其他非流动资产				△其他非流动资产			
非流动资产合计				非流动资产合计			
资产总计				资产总计			
负债：				负债：			
△短期借款				△短期借款			
△应付票据				△应付票据			
△应付账款				△应付账款			
△预收款项				△预收款项			
△合同负债				△合同负债			
△应付职工薪酬				△应付职工薪酬			
△应交税费				△应交税费			
△其他应付款				△其他应付款			
△其他流动负债				△其他流动负债			
△长期借款				△长期借款			
△应付债券				△应付债券			
△其他非流动负债				△其他非流动负债			
负债合计				负债合计			
所有者权益：				所有者权益：			
△实收资本				△实收资本			
△资本公积				△资本公积			
△盈余公积				△盈余公积			
△未分配利润				△未分配利润			
所有者权益合计				所有者权益合计			
负债和所有者权益总计				负债和所有者权益总计			

张海我

黄平



合并利润表

2024年度

编制单位：上海城开（集团）有限公司		金额单位：人民币元	
项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,090,706,059.59	994,344,094.01
其中：营业收入	附注六、36	4,090,706,059.59	994,344,094.01
△利息收入			
△保险服务收入			
△日照保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,664,894,053.43	916,371,392.53
其中：营业成本	附注六、36	3,248,237,300.48	605,899,849.14
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出再保费用			
△摊回再保服务费用			
△承担赔付支出净额			
△减：分出再保服务费用			
△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			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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“-”填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”填列）			
信用减值损失（损失以“-”填列）			
资产减值损失（损失以“-”填列）			
资产处置收益（损失以“-”填列）			
三、营业利润（亏损以“-”填列）		118,765,592.53	69,684,208.05
加：营业外收入	附注六、47	93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,183,719,473.50	1,007,159,927.17
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		518,825,420.07	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,276,732,883.41	1,010,000,760.33
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		611,838,829.98	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,369,746,297.32	1,012,816,593.49
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		704,852,243.89	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,462,759,711.23	1,015,632,426.65
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		797,865,657.80	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,555,773,125.14	1,018,448,259.81
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		890,879,071.71	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,648,786,535.05	1,021,264,092.97
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		983,892,481.62	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,741,799,945.56	1,024,079,926.13
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,076,905,892.13	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,834,813,359.47	1,026,895,759.29
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,169,919,306.04	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		4,927,832,773.38	1,029,711,592.45
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,262,938,720.00	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,020,852,183.29	1,032,527,425.61
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,355,958,129.86	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,113,871,603.20	1,035,343,258.77
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,448,977,549.77	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,206,885,023.68	1,038,159,091.93
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,541,990,970.25	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,299,898,437.59	1,040,974,925.09
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,635,004,384.16	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,392,911,851.50	1,043,790,758.25
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,727,017,798.07	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,485,925,265.41	1,046,606,591.41
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,821,031,211.98	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,578,938,679.39	1,049,422,424.57
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		1,914,044,625.96	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,671,058,089.27	1,052,238,257.73
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,006,164,035.84	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,764,171,503.15	1,055,053,420.89
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,099,277,450.72	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,857,184,917.06	1,057,869,254.05
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,192,290,863.63	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		5,950,298,327.54	1,060,685,087.21
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,285,404,274.11	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,043,311,738.45	1,063,500,920.37
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,378,417,685.02	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,136,331,152.36	1,066,316,753.53
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,471,437,098.93	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,229,350,512.27	1,069,132,586.69
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,564,456,458.84	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,322,369,872.18	1,071,948,419.85
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,657,475,818.75	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,415,389,286.09	1,074,764,253.01
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,750,495,232.66	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,508,408,699.97	1,077,579,086.17
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,843,514,646.54	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,599,428,110.88	1,080,394,919.33
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		2,934,534,067.45	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,692,447,481.36	1,083,210,752.49
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,027,553,427.99	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,785,460,895.27	1,086,026,585.65
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,120,566,841.86	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,878,474,309.18	1,088,842,418.81
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,213,580,255.61	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		6,971,487,723.09	1,091,658,251.97
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,306,593,669.62	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,064,501,137.00	1,094,474,085.13
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,399,607,083.53	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,157,514,550.91	1,097,289,918.29
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,492,620,497.44	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,250,527,961.32	1,100,105,751.45
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,585,633,907.85	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,343,541,375.23	1,102,921,584.61
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,678,647,321.76	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,436,554,735.67	1,105,737,417.77
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,771,661,682.24	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,529,568,096.15	1,108,553,250.93
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,864,674,042.72	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,622,581,506.06	1,111,369,084.09
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		3,957,687,452.63	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,715,594,919.97	1,114,184,917.25
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,050,700,866.54	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,808,608,333.88	1,117,000,750.41
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,143,714,280.35	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		7,901,621,694.79	1,119,816,583.57
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,236,727,691.36	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,000,641,105.70	1,122,632,417.73
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,330,747,102.27	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,093,654,516.61	1,125,448,250.89
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,423,761,513.18	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,186,667,927.52	1,128,264,084.05
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,516,775,920.09	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,279,681,338.43	1,131,079,917.21
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,609,789,331.00	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,372,694,752.34	1,133,895,750.37
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,702,803,742.91	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,465,708,166.25	1,136,711,583.53
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,795,818,153.82	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,558,721,579.16	1,139,527,416.69
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,888,832,566.73	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,651,735,993.07	1,142,343,250.85
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		4,981,846,973.64	91,788,534.64
加：营业外收入		93,013,413.91	2,815,833.16
营业总收入		8,744,750,406.98	1,145,159,084.01
营业总成本		(3,664,894,053.43)	(916,371,392.53)
营业利润		5,074,86	

合并现金流量表

2024年度

编制单位：上海城开（集团）有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额	项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：				二、投资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,352,468,899.86	3,301,162,297.92	收回投资收到的现金		8,716,062.00	14,141,851.46
△客户存款和同业存放款项净增加额				取得投资收益收到的现金		9,517,813.54	882,009.80
△向中央银行借款净增加额				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,803,288.61	590,246.57
△向其他金融机构拆入资金净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
△收到保证金及保险合同保费取得的现金				收到其他与投资活动有关的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额				投资活动现金流入小计		19,037,134.15	15,574,098.03
△收到原保险合同赔款取得的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		299,205,544.38	336,382,710.30
△收到再保业务现金净额				投资支付的现金			
△保户储金及投资款净增加额				△质押贷款净增加额			
△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				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
△收取利息、手续费及佣金的现金				支付其他与投资活动有关的现金			
△拆入资金净增加额				投资活动现金流出小计		299,205,544.38	336,382,710.30
△回购业务资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		-280,168,410.23	-322,808,612.27
△代理买卖证券收到的现金净额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还				吸收投资收到的现金			
收到其他与经营活动有关的现金		58,616,117.37	45,849,425.70	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
经营活动现金流入小计		1,668,463,911.67	3,085,789,652.13	取得借款收到的现金		1,862,421,212.21	4,103,057,316.56
购买商品、接受劳务支付的现金		3,079,548,928.90	6,432,801,775.75	收到其他与筹资活动有关的现金			
△客户贷款及垫款净增加额		291,882,571.29	966,522,883.65	筹资活动现金流入小计		1,862,421,212.21	4,103,057,316.56
△存放中央银行和同业款项净增加额				偿还债务支付的现金		1,814,560,422.07	3,649,778,670.74
△支付签发银行承兑汇票的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		651,343,107.75	1,623,220,368.88
△支付分出再保险合同的现金净额				*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		56,500,000.00	
△保户质押贷款净增加额				支付其他与筹资活动有关的现金	附注六、50	45,289,358.38	11,357,745.68
△支付原保险合同赔款支付的现金				筹资活动产生的现金流量净额		2,511,153,888.18	5,204,346,785.30
△拆出资金净增加额				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-648,762,675.97	-1,181,299,468.74
△支付利息、手续费及佣金的现金				五、现金及现金等价物净增加额			
△支付保单红利的现金				加：期初现金及现金等价物余额	附注六、51	-249,133,325.17	1,480,767,111.15
支付给职工及为职工支付的现金		135,254,914.65	134,703,770.07	2,511,153,888.18	附注六、51	3,734,482,040.34	2,253,714,929.19
支付的各项税费		254,606,037.73	450,106,917.24	六、期末现金及现金等价物余额	附注六、51	3,485,348,715.17	3,734,482,040.34
支付其他与经营活动有关的现金	附注六、50	1,718,397,624.20	1,896,292,810.63				
经营活动现金流出小计		2,399,751,167.87	3,447,925,583.59				
经营活动产生的现金流量净额	附注六、51	679,797,761.03	2,384,875,192.16				

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人；

金額單位：人民幣元

张海毅

無不

2



合并所有者权益变动表

2024年度

	2024年度	本期人数	本期毕业、人数/学数
烟台大学《烟台》学院成立			

项	实收资本	资本公积	其他	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上期期末余额	200,000,000.00					200,000,000.00							
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
本期期末余额	200,000,000.00					200,000,000.00							
二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额													
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													
（二）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取专项储备													
3. 提取一般风险准备													
4. 其他													
（三）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. 其他													
（四）其他													
本期增减变动金额													
上期期末余额	200,000,000.00					200,000,000.00							
本期期末余额	200,000,000.00					200,000,000.00							

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

张海毅



母公司资产负债表

2024年12月31日

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金		2,551,973.76	1,073,878.43	货币资金		540,000,000.00	595,000,000.00
△应收票据				△应收票据			
△应收账款				△应收账款			
△应收款项融资				△应收款项融资			
△其他应收款				△其他应收款			
△预付款项				△预付款项			
△存货				△存货			
△合同资产				△合同资产			
△其他流动资产				△其他流动资产			
流动资产合计		2,551,973.76	1,073,878.43	流动资产合计		540,000,000.00	595,000,000.00
非流动资产：				非流动资产：			
△长期股权投资				△长期股权投资			
△其他权益工具投资				△其他权益工具投资			
△其他非流动金融资产				△其他非流动金融资产			
△投资性房地产				△投资性房地产			
△固定资产				△固定资产			
△在建工程				△在建工程			
△无形资产				△无形资产			
△开发支出				△开发支出			
△商誉				△商誉			
△递延所得税资产				△递延所得税资产			
△其他非流动资产				△其他非流动资产			
非流动资产合计				非流动资产合计			
资产总计				资产总计			
流动负债：				流动负债：			
△短期借款				△短期借款			
△应付票据				△应付票据			
△应付账款				△应付账款			
△预收款项				△预收款项			
△合同负债				△合同负债			
△应付职工薪酬				△应付职工薪酬			
△应交税费				△应交税费			
△其他应付款				△其他应付款			
△应付债券				△应付债券			
△其他流动负债				△其他流动负债			
流动负债合计				流动负债合计			
非流动负债：				非流动负债：			
△长期借款				△长期借款			
△应付债券				△应付债券			
△其他非流动负债				△其他非流动负债			
非流动负债合计				非流动负债合计			
负债合计				负债合计			
所有者权益：				所有者权益：			
△实收资本				△实收资本			
△资本公积				△资本公积			
△盈余公积				△盈余公积			
△未分配利润				△未分配利润			
所有者权益合计				所有者权益合计			
负债和所有者权益总计				负债和所有者权益总计			

张海斌

之唐印

黄平





母公司利润表

2024年度

编制单位：上海城开（集团）有限公司		金额单位：人民币元	
项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入			
其中：营业收入	附注十六、4	148,636,840.67	157,104,908.50
△利息收入			
△保险服务收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本	附注十六、4	3,126,607.03	5,591,076.66
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减：摊回保险服务费用			
△承担财务损失			
△减：分出再保险赔付收益			
△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			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
其中：利息收入			
利息支出			
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）			
加：营业外收入			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2024年度

编制单位：上海城市（集团）有限公司		附注		本期发生额	上期发生额	项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量						二、投资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金				120,517,700.07	159,435,338.02	收回投资收到的现金		8,716,062.00	14,141,831.46
△客户存款和同业存放款项净增加额						取得投资收益收到的现金		521,337,813.54	862,000.00
△向中央银行借款净增加额						处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			156,175.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额						处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
△收到签发保险合同保费取得的现金						收到其他与投资活动有关的现金			
△收到分入再保险合同保费取得的现金						投资活动现金流入小计		530,053,875.54	15,180,026.46
△收到原保险合同保费取得的现金						购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		441,740.32	2,287,616.73
△收到再保业务现金净额						投资支付的现金			10,000,000.00
△保户赔款及投资款净增加额						△质押贷款净增加额			
△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						取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
△收取利息、手续费及佣金的现金						支付其他与投资活动有关的现金			
△拆入资金净增加额						投资活动现金流出小计		441,740.32	12,287,616.73
△回购业务资金净增加额						投资活动产生的现金流量净额		529,612,135.22	2,892,409.73
△代理买卖证券收到的现金净额						三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的投资返还						吸收投资收到的现金			
收到其他与经营活动有关的现金						*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
经营活动现金流入小计				2,870,302,844.36	4,057,954,294.21	取得借款收到的现金		1,550,000,000.00	3,741,500,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金				2,990,820,544.43	4,217,369,632.23	收到其他与筹资活动有关的现金			
△客户贷款及垫款净增加额				972,601.87	2,211,193.99	偿还债务支付的现金		1,550,000,000.00	3,741,500,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额						分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,696,929,590.22	3,463,200,000.00
△支付签发保险合同赔款的现金						*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		554,428,722.09	1,560,686,143.31
△支付分出再保险合同赔款的现金						支付其他与筹资活动有关的现金		4,443,099.50	5,499,000.01
△保单质押贷款净增加额						筹资活动现金流出小计		2,255,801,411.81	5,029,376,143.32
△支付原保险合同赔付款项的现金						筹资活动产生的现金流量净额		-705,801,411.81	-1,287,876,143.32
△拆出资金净增加额						四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
△支付利息、手续费及佣金的现金						五、现金及现金等价物净增加额		983,097,841.26	736,429,280.38
△支付给职工及为职工支付的现金				44,270,167.11	27,803,289.60	加：期初现金及现金等价物余额		1,673,875,435.03	937,446,154.65
支付的各项税费				52,103,693.69	53,510,120.23	六、期末现金及现金等价物余额		2,658,973,276.29	1,673,875,435.03
支付其他与经营活动有关的现金				1,732,186,963.91	2,112,432,012.45				
经营活动现金流出小计				1,829,533,426.58	2,195,956,638.26				
经营活动产生的现金流量净额				1,161,287,117.85	2,021,413,013.97				

单位负责人：

黄平

主管会计工作负责人：

唐韵

会计机构负责人：

张海毅

母公司所有者权益变动表

2024年度

本期金额										金额单位：人民币元	
归属于母公司所有者权益											
项目	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,200,000,000.00		9,527,527.19		382,531,402.24		1,103,005,248.35		3,094,653,091.07	7,783,147,268.85	7,783,147,268.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期初余额	3,200,000,000.00		9,527,527.19		382,531,402.24		1,103,005,248.35		3,094,653,091.07	7,783,147,268.85	7,783,147,268.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-608,617.11		23,077,539.70		4,095,217.41	23,567,140.00	23,567,140.00
（一）综合收益总额					6,761,763.05		23,077,539.70		230,775,395.95	235,557,140.00	235,557,140.00
（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							23,077,539.70		-23,077,539.70	-215,000,000.00	-215,000,000.00
其中：法定盈余公积							23,077,539.70		-23,077,539.70		
任意盈余公积											
转作股本的盈余公积											
盈余公积											
专项储备											
四、本期期末余额	3,200,000,000.00		9,527,527.19		382,324,785.13		1,126,082,788.05		3,098,768,308.48	7,806,704,408.85	7,806,704,408.85

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：

张海颖

唐钧

黄平



母公司所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：上海城开（集团）有限公司

项目	上期金额							金额单位：人民币元		
	实收资本	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,200,000,000.00	9,827,827.19		385,532,994.10		1,100,492,213.62		3,315,365,795.45	8,009,338,831.36	8,009,338,831.36
二、本期期初余额	3,200,000,000.00	9,827,827.19		385,532,994.10		1,100,492,213.62		3,315,365,795.45	8,009,338,831.36	8,009,338,831.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额				-921,691.89		2,145,032.73		-280,712,705.38	-239,191,264.51	-239,191,264.51
（二）所有者投入和减少资本				1,778,816.08				17,824,859.43	19,713,676.09	19,713,676.09
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）的分派										
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、盈余公积计提专项储备										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
四、本期期末余额	3,200,000,000.00	9,827,827.19		382,931,482.24		1,105,095,246.35		3,034,653,091.07	7,780,147,268.85	7,780,147,268.85

会计机构负责人：

张海斌

主管会计工作负责人：

唐钧

单位负责人：

黄平



一、公司基本情况

(一)公司概况

上海城开（集团）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 1996 年 4 月 30 日由上海市徐汇区国有资产监督管理委员会（以下简称“徐汇区国资委”）全额投资设立，原注册资本人民币 18,080 万元。

2007 年 7 月 17 日经上海市外国投资工作委员会沪外资委批(2007)3197 号批复，增加注册资本 12,053 万元，增资部分由上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”）分别以港币和美元的形式总计折合 213,066.06 万元人民币出资，同时公司由内资企业变更为中外合资企业，并于 2007 年 7 月 18 日取得了由上海市人民政府核发的商外资沪合字(2007)2420 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。变更后，注册资金人民币 30,133 万元（其中上实控股出资 12,053 万元，占注册资本的 40%；徐汇区国资委出资 18,080 万元，占注册资本的 60%），业经上海天城会计师事务所天城会验(2007)6050 号《验资报告》验证。

2007 年 9 月 12 日经上海市徐汇区人民政府以徐府(2007)464 号批复批准，同意徐汇区国资委将其持有的公司 19%股权转让给上实控股，2007 年 11 月于上海联合产权交易所挂牌成交，转让价格为等值人民币 156,870.71 万元的美元现汇。变更后，注册资本仍为人民币 30,133 万元（其中上实控股出资 17,778.47 万元，占注册资本的 59%；徐汇区国资委出资 12,354.53 万元，占注册资本的 41%），业经上海汇洪会计师事务所汇洪验(2008)053 号《验资报告》验证。

2010 年 4 月 22 日经上海市商务委员会沪商外资批(2010)1003 号批复同意公司注册资本由 30,133 万元人民币增至 320,000 万元人民币，2011 年 3 月徐汇区国资委以现金缴付出资额 28,454 万元人民币、上实控股以等值美元缴付 40,946 万元人民币，根据批复其余新增额 220,467 万元人民币由公司投资双方按持股比例以公司资本公积转增实收资本。增资后，注册资本 320,000 万元人民币，徐汇区国资委出资 131,200 万元人民币，占注册资本的 41%、上实控股出资 188,800 万元人民币，占注册资本的 59%，业经上海天城会计师事务所有限公司天城会验(2011)6025 号《验资报告》验证。

2011 年 6 月 16 日徐汇区国资委颁发了“关于同意上实控股向其全资子公司转让上海城开 59%股权的决定”，同意上实控股向其全资子公司颀年投资有限公司（以下简称“颀年投资”）转让公司 59%的股权，并于 2011 年 7 月 26 日取得上海市商务委员会沪商外资批(2011)2325 号同意此次转让的批复，颀年投资为上实控股全资子公司，此次转让为上实控股内部重组，故以上实控股取得公司 59%股权的成本价为基准，转让价格为港币等值 410,822.77 万元人民币。转让后，公司注册资本仍为 320,000 万元人民币，徐汇区国资委出资 131,200 万元人民币，占注册资本的 41%；颀年投资有限公司出资 188,800 万元人民币，占注册资本的 59%，业经上海汇洪会计师事务所有限公司汇洪验(2011)275 号《验资报告》验证，公司于 2011 年 8 月办理了工商变更手续。2024 年 2 月公司取得由上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913100001322667089《营业执照》，住所为上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼、B1 楼。



公司类型为台港澳与境内合资的有限责任公司，法定代表人黄海平，经营范围：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。

(二)合并财务报表范围

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	上海万源房地产开发有限公司
2	上海城开集团晶实置业有限公司
3	上海城开（集团）无锡置业有限公司
4	上海森鑫投资有限公司
5	上海城开晶享置业有限公司
6	上海锡隆资产管理有限公司
7	上海上投宝旭置业有限公司
8	上海城洺置业有限公司
9	上海城开乾之源城市建设管理有限公司
10	上海城开青新房地产开发有限公司
11	上海城开宜浩房地产开发有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2024 年 12 月 31 日止的 2024 年度财务报表。



三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

四、重要会计政策及会计估计

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

3、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

4、企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的



资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。



5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。对部分剩余股权按照《企业会



计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13 “长期股权投资” 或本附注四、9 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13 “长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13 “长期股权投资”（3）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。



7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般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。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。

9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本公司根据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，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，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，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金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中：



<1> 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

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，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权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分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，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。



② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，本公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。



2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本公司需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

<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> 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，本公司按单项计提预期信用损失。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且本公司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；
- 3) 该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。



本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- ① 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。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

- 1) 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企业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，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实



际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- ① 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；
- ② 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。



2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的；若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品等。

存货于取得时按成本入账，开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

(2) 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账，开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

(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

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

- ① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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。
- ② 需要经过加工的材料存货，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。
- ③ 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，应当分别确定其可变现净值，并与其相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。期末存货跌价准备按单个存货项目计提。



(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

对低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

11、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对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产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。本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。对于合同资产的减值损失，本公司在利润表中确认为信用减值损失。

12、持有待售和终止经营

(1) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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；



出售极可能发生，即本公司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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

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；

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；

该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报，对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

13、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

① 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本



公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

② 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

① 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

② 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。



公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

14、投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公司能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。期末公司根据专业机构对投资性房地产出具的价值评估报告调整投资性房地产的账面价值。



15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 各类固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-33	5.00%	2.88%-3.17%
机器设备	年限平均法	5-15	5.00%	6.33%-19.00%
运输设备	年限平均法	8-10	5.00%	9.50%-11.88%
酒店家具及设备	年限平均法	5-8	5.00%	11.88%-19.00%
其他设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(4) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

16、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。



17、借款费用

(1) 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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。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，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 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，减去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。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的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。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生



时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按直线法摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限	预计净残值率
电脑软件	5	-

使用寿命有限的无形资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

(4) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

20、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照直线法平均摊销，摊销年限如下：

名称	摊销年限
办公室装修费	按照租赁期限摊销

21、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的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。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。



(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，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。

于报告期末，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项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本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：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；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。



(5) 其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司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，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照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。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

23、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

(4) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失(如有)的部分，确认为预计负债。

(5) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

24、应付债券

公司对外发行债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。



25、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，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 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 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- <5> 客户已接受该商品；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。



(2) 收入确认的具体方法

与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- ① 房地产开发与销售：已与客户签订销售合同，房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时，确认销售收入的实现。
- ② 房产租赁：公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。
- ③ 酒店管理：在客人办理入住手续后，于每日固定时点确认客房在实际使用期间的收入。
- ④ 其他业务：在服务完成时确认收入。

26、合同取得成本和合同履约成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

合同取得成本，即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。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（例如：销售佣金等）。该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（例如：无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等），应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且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。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- ② 为转让该相关商品估计将要发生的成本。



以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

27、政府补助

(1) 政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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，应当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。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

(4) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。



已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

29、租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物、家具用具等。

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债(短期租赁和低价值资产租赁除外)。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《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，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，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。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注四、19“长期资产减值”。

③ 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行



权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

④ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

⑤ 租赁负债

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。



② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

30、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

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》（财会〔2023〕21 号）“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”规定。

该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

② 本公司自 2024 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”和“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无影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠

无。



六、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,560.10	46,423.05
银行存款	3,490,047,387.76	3,738,489,276.14
合计	3,490,052,947.86	3,738,535,699.19
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
银行存款	4,704,232.69	4,053,658.85
合计	4,704,232.69	4,053,658.85

2、应收账款

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	210,675.50	4.87%	210,675.50	100.00%	-
按组合计提坏账准备	4,111,715.80	95.13%	-	-	4,111,715.80
其中：账龄组合	267,430.25	6.19%	-	-	267,430.25
无风险组合	3,844,285.55	88.94%	=	=	3,844,285.55
合计	4,322,391.30	100.00%	210,675.50	=	4,111,715.80

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	210,675.50	7.85%	210,675.50	100.00%	-
按组合计提坏账准备	2,471,685.35	92.15%	-	-	2,471,685.35
其中：账龄组合	1,906,467.86	71.08%	-	-	1,906,467.86
无风险组合	565,217.49	21.07%	=	=	565,217.49
合计	2,682,360.85	100.00%	210,675.50	=	2,471,685.35



① 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据
上海闵行上蔬永辉生鲜食品有限公司	210,675.50	210,675.50	100.00%	公司破产重整， 全额计提坏账
合计	210,675.50	210,675.50	=	=

② 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	267,430.25	=	=
合计	267,430.25	=	=

组合计提项目：无风险组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无风险组合	3,844,285.55	=	=
合计	3,844,285.55	=	=

(2) 本期计提、转回或收回坏账准备的情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	210,675.50	=	=	=	=	210,675.50
合计	210,675.50	=	=	=	=	210,675.50

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末大额应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例	坏账准备期末余额
上海城开商用物业发展有限公司无锡分公司	690,698.82	15.98%	-
城家酒店管理有限公司	260,094.75	6.02%	-
上海闵行上蔬永辉生鲜食品有限公司	210,675.50	4.87%	210,675.50
合计	1,161,469.07	26.87%	210,675.50



(5)因金融资产转移而终止确认的应收账款
无。

(6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额
无。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,730,753.67	90.16%	8,397,723.22	99.83%
1 至 2 年	509,577.02	9.71%	7,716.20	0.09%
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	6,560.00	0.13%	6,560.00	0.08%
合计	5,246,890.69	100.00%	8,411,999.42	100.00%

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
上海德祐物业顾问有限公司	1,621,169.02	30.90%
酒店经营预付款	1,224,173.82	23.33%
国网上海市电力公司	740,310.17	14.11%
上海城投水务（集团）有限公司	378,712.82	7.22%
上海海港新城房地产（集团）有限公司	299,396.30	5.70%
合计	4,263,762.13	81.26%

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	5,999,063,420.58	5,777,133,571.26
合计	5,999,063,420.58	5,777,133,571.26



(1) 其他应收款

① 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	6,193,111,052.31	5,749,019,403.32
代垫款项	40,360,906.42	40,877,818.64
押金及保证金	1,603,741.13	1,741,915.11
应收暂付款	491,967.95	5,170,134.75
备用金	42,000.00	32,000.00
其他	231,768,454.36	228,662,408.12
小计	6,467,378,122.17	6,025,503,679.94
减：坏账准备	468,314,701.59	248,370,108.68
合计	5,999,063,420.58	5,777,133,571.26

② 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	616,140,691.59	9.53%	468,314,701.59	76.01%	147,825,990.00
按组合计提坏账准备	5,851,237,430.58	90.47%	-	-	5,851,237,430.58
其中：账龄组合	3,971,865.12	0.06%	-	-	3,971,865.12
无风险组合	5,847,265,565.46	90.41%	-	-	5,847,265,565.46
合计	6,467,378,122.17	100.00%	468,314,701.59	7.24%	5,999,063,420.58

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	369,764,041.59	6.14%	248,370,108.68	67.17%	121,393,932.91
按组合计提坏账准备	5,655,739,638.35	93.86%	-	-	5,655,739,638.35
其中：账龄组合	3,265,728.73	0.05%	-	-	3,265,728.73
无风险组合	5,652,473,909.62	93.81%	-	-	5,652,473,909.62
合计	6,025,503,679.94	100.00%	248,370,108.68	4.12%	5,777,133,571.26

1) 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据
昆山城开锦亭置业有限公司	369,764,041.59	369,764,041.59	100.00%	破产清算
武汉庚城置业有限公司	246,376,650.00	98,550,660.00	40.00%	连带责任保证
合计	616,140,691.59	468,314,701.59	76.01%	-



2) 按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,882,212.22	-	-
1 至 2 年	89,652.90	=	=
合计	3,971,865.12	=	=

组合计提项目: 无风险组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无风险组合	5,847,265,565.46	=	=
合计	5,847,265,565.46	=	=

③ 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	-	-	248,370,108.68	248,370,108.68
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	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	98,550,660.00	-	121,393,932.91	219,944,592.91
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
其他变动	=	=	=	=
期末余额	98,550,660.00	=	369,764,041.59	468,314,701.59

④ 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	248,370,108.68	219,944,592.91	=	=	=	468,314,701.59
合计	248,370,108.68	219,944,592.91	=	=	=	468,314,701.59



⑤ 本期实际核销的其他应收款情况
无。

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	往来款	3,486,627,468.21	1 年以内	53.91%	-
中置（北京）企业管理有限公司	往来款	1,240,170,000.00	1 年以内、 1-2 年	19.18%	-
昆山城开锦亭置业有限公司	往来款	369,764,041.59	2-3 年	5.72%	248,376,908.68
西安中新沁园房地产开发有限公司	往来款	300,000,000.00	1-2 年	4.64%	-
武汉庚城置业有限公司	往来款	246,376,650.00	1-2 年、2-3 年	3.80%	98,550,660.00
合计	-	5,642,938,159.80	-	87.25%	346,927,568.68

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,248,221,283.73	121,941,429.65	3,126,279,854.08	2,027,703,209.55	121,941,429.65	1,905,761,779.90
开发成本	44,260,719.71	-	44,260,719.71	4,678,078,860.17	-	4,678,078,860.17
库存商品	322,094.33	-	322,094.33	435,202.25	-	435,202.25
合计	3,292,804,097.77	121,941,429.65	3,170,862,668.12	6,706,217,271.97	121,941,429.65	6,584,275,842.32

①开发成本

项目名称	期末余额	期初余额
上海晶城项目	44,081,574.04	44,013,035.60
上海康桥中海电台迁址	179,145.67	400,311,817.47
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	-	2,672,953,188.15
青浦区华新镇华腾北侧 21-08 地块项目	-	1,560,800,818.95
合计	44,260,719.71	4,678,078,860.17



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

②开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	2024 年 9 月	-	2,994,631,809.38	1,902,602,213.84	1,092,029,595.54
无锡上海中心城开国际	2013 年 12 月	937,284,187.27	-	20,405,008.25	916,879,179.02
上海万源城 A 街坊	2022 年 12 月	592,231,533.94	-	-	592,231,533.94
青浦区华新镇华腾路北 侧 21-08 地块项目	2023 年 11 月	-	1,803,544,521.24	1,612,146,896.90	191,397,624.34
上海万源城 D 街坊	2010 年 3 月	100,988,889.30	-	674,686.72	100,314,202.58
上海万源城 B 街坊	2009 年 2 月	98,294,579.55	-	463,659.68	97,830,919.87
上海宝山区顾村经适房项目	2022 年 2 月	61,201,915.32	-	-	61,201,915.32
上海周转房	-	36,512,712.85	71,343.00	-	36,584,055.85
上海万源城 C 街坊	2014 年 12 月、2017 年 12 月	29,798,385.89	-	1,038,443.81	28,759,942.08
上海西雅图	-	26,138,625.54	-	-	26,138,625.54
上海福源汇居	-	20,155,734.00	-	1,876,603.84	18,279,130.16
上海晶城五标段	2016 年 12 月	17,440,331.23	-	2,071,758.85	15,368,572.38
上海中山南二路公寓	-	10,510,796.63	-	-	10,510,796.63
上海中汇花园	-	7,808,475.24	-	-	7,808,475.24
宝山区顾村大型居住社区共有产权保障房	2021 年 8 月	8,263,635.73	-	1,148,098.80	7,115,536.93
上海达汇花园	-	6,964,085.09	-	-	6,964,085.09
上海乐山路公寓	-	6,647,377.44	-	-	6,647,377.44
上海万源城 F 街坊	2012 年 11 月	39,933,179.70	-	33,524,148.56	6,409,031.14
上海晶城四标段	2019 年 12 月	7,822,008.28	278,386.87	1,906,075.35	6,194,319.80
上海宛平南路公寓	-	5,633,670.65	-	-	5,633,670.65
上海襄阳南路公寓	-	4,729,981.30	-	-	4,729,981.30
上海桂林西街公寓	-	4,027,195.12	-	-	4,027,195.12
上海万源城 E2 街坊	2008 年 3 月	3,484,529.56	-	150,391.71	3,334,137.85
上海万源城 E1 街坊	2007 年 10 月	1,831,379.92	-	-	1,831,379.92
合计	-	2,027,703,209.55	4,798,526,060.49	3,578,007,986.31	3,248,221,283.73

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
无锡上海中心城开国际	121,941,429.65	-	-	121,941,429.65
合计	121,941,429.65	-	-	121,941,429.65



(3) 存货余额含有借款费用资本化金额的说明

项目名称	期初余额	本期增加 金额	本期减少金额	期末余额
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	43,667,193.07	-	27,068,062.33	16,599,130.74
上海万源城 A 街坊	4,101,647.62	-	-	4,101,647.62
上海宝山区顾村经适房项目	2,853,830.12	-	7,117.74	2,846,712.38
青浦区华新镇华腾北侧 21-08 地块项目	11,554,113.55	-	10,187,659.55	1,366,454.00
上海晶城四标段	<u>380,306.54</u>	=	<u>538.28</u>	<u>379,768.26</u>
合计	<u>62,557,090.90</u>	=	<u>37,263,377.90</u>	<u>25,293,713.00</u>

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	169,078,347.56	219,793,045.83
增值税留抵税额	98,760,349.71	75,706,349.26
合同取得成本	<u>6,509.44</u>	<u>19,289,447.94</u>
合计	<u>267,845,206.71</u>	<u>314,788,843.03</u>

(1) 与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	减值准备金额	期末余额
为取得合同发 生的佣金支出	<u>19,289,447.94</u>	=	<u>19,282,938.50</u>	=	<u>6,509.44</u>
合计	<u>19,289,447.94</u>	=	<u>19,282,938.50</u>	=	<u>6,509.44</u>

7、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
对合营企业投资	1,986,511,731.97	23,960,996.27	-	2,010,472,728.24
对联营企业投资	1,413,448,778.92	89,234,546.51	-	1,502,683,325.43
对其他企业投资	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
小计	3,400,960,510.89	113,195,542.78	-	3,514,156,053.67
减：长期股权投资减值准备	=	<u>108,523,513.67</u>	=	<u>108,523,513.67</u>
合计	<u>3,400,960,510.89</u>	<u>4,672,029.11</u>	=	<u>3,405,632,540.00</u>



上海城开（集团）有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动					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			宣告发放现金股利或利润
一、合营企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海诺卓企业管理有限公司	1,314,836,543.65	-	-	636,514.08	-	-	-	-	1,315,473,057.73
武汉庚城置业有限公司	112,532,082.15	-	-	-4,008,568.48	-	-	-	108,523,513.67	-
上海莘至城置业有限公司	559,143,106.17	-	-	27,333,050.67	-	-	-	-	586,476,156.84
小计	1,986,511,731.97	=	=	23,960,996.27	=	=	=	108,523,513.67	1,901,949,214.57
二、联营企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海地产北部投资发展有限公司	95,124,915.15	-	-	916,915.89	-	-	-	-	96,041,831.04
上海莘天置业有限公司	1,302,309,700.88	-	-	89,317,514.40	-	-	-	-	1,391,627,215.28
上海城开房地产经纪有限公司	16,014,162.89	-	-	-999,883.78	-	-	-	-	15,014,279.11
小计	1,413,448,778.92	=	=	89,234,546.51	=	=	=	=	1,502,683,325.43
三、其他企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海口万事达实业公司(注)	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00
小计	1,000,000.00	=	=	=	=	=	=	=	1,000,000.00
合计	3,400,960,510.89	=	=	113,195,542.78	=	=	=	108,523,513.67	3,405,632,540.00
									108,523,513.67

注：由于海口万事达实业公司所有资产已于2006年清理完毕，工商注销手续尚未完成，故对其采用成本法核算，未纳入合并范围。



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

8、其他权益工具投资
(1) 其他权益工具投资情况

项目名称	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	35,468,837.60	-	15,358,259.78	-2,074,616.40	-	18,035,961.42	9,437,066.14	-	-	-
上海汇文置业有限公司	1,245,000.00	-	-	-	-	1,245,000.00	-	-	-	-
上海伍翎投资中心（有限合伙）	1,887,166.00	-	932,776.45	-	-	954,389.55	-	29,166,658.55	-	-
昆山城开锦亨置业有限公司（注）	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
合计	38,601,003.60	= 16,291,036.23	-2,074,616.40	=	=	20,235,350.97	9,437,066.14	29,166,658.55	=	=

注：由于江苏省昆山市人民法院（以下简称“昆山法院”）于 2022 年正式裁定受理公司子公司昆山城开锦亨置业有限公司（以下简称“昆山锦亨”）破产清算申请，公司对其丧失控制权不再纳入合并范围，公司对其投资转入本科目（原值 8,840 万元，减值准备 8,840 万元）。



9、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	4,978,212,469.40	4,978,212,469.40
二、本期变动	2,051,806,288.53	2,051,806,288.53
加：外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	2,107,116,280.70	2,107,116,280.70
减：处置	-	-
其他转出	-	-
公允价值变动	-55,309,992.17	-55,309,992.17
三、期末余额	7,030,018,757.93	7,030,018,757.93

注：由于公司投资性房地产所在地均存在活跃的房地产交易市场，外部评估师可以从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。2024 期末公司投资性房地产由戴德梁行以 2024 年 12 月 31 日为基准日根据公开市值进行评估，并出具了 F24-003453-01(a)号、F24-003453-01(c)号、F24-003453-01(d)号、F24-003453-01(f)号评估报告，根据该评估报告公司调整相应投资性房地产账面价值。

期末被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见“附注六、52 所有权和使用权受到限制的资产”。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
紫竹科学园区租赁住房开发项目	2,007,000,000.00	尚未完成竣工决算

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	410,267,684.62	503,105,168.29
固定资产清理	=	=
合计	<u>410,267,684.62</u>	<u>503,105,168.29</u>



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(1) 固定资产						
项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	酒店家具及设备	其他设备	合计
一、账面原值	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	625,128,888.89	66,082,804.86	16,856,615.33	76,508,044.68	11,531,067.55	796,107,421.31
2、本期增加金额	-	1,091,058.59	60,967.00	1,449,635.50	628,831.43	3,230,492.52
(1) 购置	-	1,091,058.59	60,967.00	1,449,635.50	628,831.43	3,230,492.52
3、本期减少金额	80,223,134.01	-	2,434,728.67	327,484.09	690,587.93	83,675,934.70
(1) 处置或报废	-	-	2,434,728.67	327,484.09	690,587.93	3,452,800.69
(2) 转入投资性房地产	80,223,134.01	-	-	-	-	80,223,134.01
4、期末余额	544,905,754.88	67,173,863.45	14,482,853.66	77,630,196.09	11,469,311.05	715,661,979.13
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	157,445,728.01	46,046,284.83	14,750,834.32	65,476,066.23	9,283,339.63	293,002,253.02
2、本期增加金额	16,767,996.14	3,020,981.82	722,634.78	2,789,099.97	1,007,444.84	24,308,157.55
(1) 计提	16,767,996.14	3,020,981.82	722,634.78	2,789,099.97	1,007,444.84	24,308,157.55
3、本期减少金额	8,684,543.40	-	2,312,992.24	265,901.41	652,679.01	11,916,116.06
(1) 处置或报废	-	-	2,312,992.24	265,901.41	652,679.01	3,231,572.66
(2) 转入投资性房地产	8,684,543.40	-	-	-	-	8,684,543.40
4、期末余额	165,529,180.75	49,067,266.65	13,160,476.86	67,999,264.79	9,638,105.46	305,394,294.51
三、减值准备	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	-	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	酒店家具及设备	其他设备	合计
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
(2) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1、期末账面价值	379,376,574.13	18,106,596.80	1,322,376.80	9,630,931.30	1,831,205.59	410,267,684.62
2、期初账面价值	467,683,160.88	20,036,520.03	2,105,781.01	11,031,978.45	2,247,727.92	503,105,168.29



11、在建工程

(1)在建工程及工程物质

项目	期末余额	期初余额
在建工程	=	1,217,019,270.29
合计	=	1,217,019,270.29

(2)在建工程情况

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
紫竹科学园区租赁住房开发项目	=	=	=	1,217,019,270.29	=	1,217,019,270.29
合计	=	=	=	1,217,019,270.29	=	1,217,019,270.29

12、使用权资产

项目	房屋及建筑物	家具用具	合计
一、账面原值	-	-	-
1、期初余额	15,823,101.75	21,191,801.96	37,014,903.71
2、本期增加金额	50,285,731.63	-	50,285,731.63
(1) 新增租赁	50,285,731.63	-	50,285,731.63
3、本期减少金额	7,739,619.20	-	7,739,619.20
(1) 处置	7,739,619.20	-	7,739,619.20
4、期末余额	58,369,214.18	21,191,801.96	79,561,016.14
二、累计折旧	-	-	-
1、期初余额	5,772,127.02	2,295,778.55	8,067,905.57
2、本期增加金额	18,552,928.12	2,119,180.19	20,672,108.31
(1) 计提	18,552,928.12	2,119,180.19	20,672,108.31
3、本期减少金额	7,173,672.85	-	7,173,672.85
(1) 处置	7,173,672.85	-	7,173,672.85
4、期末余额	17,151,382.29	4,414,958.74	21,566,341.03
三、减值准备	-	-	-
1、期初余额	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、期末余额	-	-	-



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	家具用具	合计
四、账面价值	-	-	-
1、期末账面价值	41,217,831.89	16,776,843.22	57,994,675.11
2、期初账面价值	10,050,974.73	18,896,023.41	28,946,998.14

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	电脑软件
一、账面原值	-
1、期初余额	378,144.02
2、本期增加金额	-
(1) 购置	-
3、本期减少金额	-
(1) 处置	-
4、期末余额	378,144.02
二、累计摊销	-
1、期初余额	378,144.02
2、本期增加金额	-
(1) 计提	-
3、本期减少金额	-
(1) 处置	-
4、期末余额	378,144.02
三、减值准备	-
1、期初余额	-
2、本期增加金额	-
(1) 计提	-
3、本期减少金额	-
(1) 处置	-
4、期末余额	-
四、账面价值	-
1、期末账面价值	-
2、期初账面价值	-

14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修款	1,857,855.45	1,147,780.23	625,974.91	-	2,379,660.77
合计	1,857,855.45	1,147,780.23	625,974.91	=	2,379,660.77



15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	116,208,927.84	29,052,231.96	115,390,697.88	28,847,674.47
按预收房款预征企业所得	38,708.60	9,677.15	7,770,445.79	1,942,611.45
税				
预收利息产生的暂时性	-	-	39,694,624.82	9,923,656.21
差异				
租赁负债	61,846,126.72	15,461,531.68	30,638,169.38	7,659,542.35
合计	178,093,763.16	44,523,440.79	193,493,937.87	48,373,484.48

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产转入固定资产本	4,044,841.03	1,011,210.26	-4,833,088.31	-1,208,272.27
期折旧转回评估增值				
投资性房地产公允价值变动	914,993,976.21	228,748,494.06	861,130,090.81	215,282,522.70
投资性房地产确认的折旧摊销	233,080,865.45	58,270,216.37	229,943,907.81	57,485,976.95
计入其他综合收益的其他权益	-22,534,562.68	-5,633,640.67	-13,817,748.50	-3,454,437.13
工具公允价值变动				
使用权资产	58,013,658.56	14,503,414.64	28,946,998.14	7,236,749.54
合计	1,187,598,778.57	296,899,694.66	1,101,370,159.95	275,342,539.80

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负	抵销后递延所得税	递延所得税资产和	抵销后递延所得税
	债期末互抵金额	资产或负债期末数	负债期初互抵金额	资产或负债期初数
递延所得税资产	-	44,523,440.79	7,235,531.45	41,137,953.03
递延所得税负债	-	296,899,694.66	7,235,531.45	268,107,008.35

16、短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	540,000,000.00	595,000,000.00
合计	540,000,000.00	595,000,000.00



17、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付账款	1,108,023,111.10	914,127,171.03
合计	1,108,023,111.10	914,127,171.03

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
河北建工集团有限责任公司	60,038,305.57	未到结算期
江苏兴厦建筑安装有限公司	29,208,738.00	未到结算期
舜元建设（集团）有限公司	25,475,304.00	未到结算期
上海润业建设工程有限公司	3,211,284.60	未到结算期
合计	117,933,632.17	-

18、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收房租	17,164,875.62	16,417,390.84
预收酒店房款	2,944,284.49	4,665,318.11
预收管理费	1,269,238.44	-
预收利息	=	1,183,817.12
合计	21,378,398.55	22,266,526.07

19、合同负债

项目	期末余额	期初余额
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	187,275,129.15	1,494,917,077.40
宝旭顾村项目	18,549,133.09	3,244,263.35
青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块项目	13,231,510.11	1,253,266,149.15
上海晶城晶秀坊	1,063,560.81	3,246,507.52
上海万源城	258,057.67	51,802,971.93
上海海岸电台发信台代迁代建项目	=	12,622,108.08
合计	220,377,390.83	2,819,099,077.43

20、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	4,748,032.94	117,800,092.94	119,336,654.87	3,211,471.01
二、离职后福利-设定提存计划	-	19,321,466.09	19,321,466.09	-



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、辞退福利	-	1,300,345.46	1,300,345.46	-
四、一年内到期的其他福利	=	=	=	=
合计	<u>4,748,032.94</u>	<u>138,421,904.49</u>	<u>139,958,466.42</u>	<u>3,211,471.01</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,686,165.35	97,550,052.21	99,090,687.67	3,145,529.89
2、职工福利费	-	1,261,835.92	1,239,645.92	22,190.00
3、社会保险费	2,149.40	7,486,974.36	7,489,123.76	-
其中：医疗保险费	2,149.40	7,085,358.59	7,087,507.99	-
工伤保险费	-	232,813.78	232,813.78	-
生育保险费	-	168,801.99	168,801.99	-
4、住房公积金	-	9,333,923.00	9,333,923.00	-
5、工会经费和职工教育经费	59,718.19	2,167,307.45	2,183,274.52	43,751.12
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、非货币性福利	-	-	-	-
9、其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	<u>4,748,032.94</u>	<u>117,800,092.94</u>	<u>119,336,654.87</u>	<u>3,211,471.01</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
1、基本养老保险	-	13,523,846.92	13,523,846.92	-
2、失业保险费	-	396,727.90	396,727.90	-
3、企业年金缴费	=	<u>5,400,891.27</u>	<u>5,400,891.27</u>	=
合计	=	<u>19,321,466.09</u>	<u>19,321,466.09</u>	=

21、应交税费

项目	期末余额	期初余额
房产税	10,153,694.94	6,867,682.08
增值税	2,715,419.29	19,447,584.89
企业所得税	2,518,642.85	42,716,948.42
土地增值税	602,078.25	7,498,980.80
个人所得税	485,843.73	641,377.16
土地使用税	194,703.03	112,997.00
城市维护建设税	120,327.24	713,358.72



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	期初余额
教育费附加	117,923.62	440,082.43
印花税	102,295.88	17,798.96
地方教育费附加	14,431.39	186,729.08
合计	<u>17,025,360.22</u>	<u>78,643,539.54</u>

22、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	1,240,170,000.00	1,296,270,000.00
其他应付款	<u>1,096,208,304.21</u>	<u>1,201,745,155.28</u>
合计	<u>2,336,378,304.21</u>	<u>2,498,015,155.28</u>

(1) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
颀年投资有限公司	<u>1,240,170,000.00</u>	<u>1,296,270,000.00</u>
合计	<u>1,240,170,000.00</u>	<u>1,296,270,000.00</u>

(2) 其他应付款

① 按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付暂收款	609,793,260.57	586,413,107.10
往来款	387,282,626.74	500,554,945.86
押金及保证金	79,986,858.06	79,168,913.15
其他	<u>19,145,558.84</u>	<u>35,608,189.17</u>
合计	<u>1,096,208,304.21</u>	<u>1,201,745,155.28</u>

② 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海勋矩实业有限公司、上海珠峰企业发展有限公司	105,940,281.04	应付未付款
徐汇区国有资产监督管理委员会	26,952,035.60	应付未付款
上海实业控股有限公司	<u>23,695,161.64</u>	未到结算期
合计	<u>156,587,478.28</u>	-

23、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	2,028,059,647.75	879,320,363.76



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,024,700,000.00	224,600,000.00
一年内到期的应付利息	79,305,815.33	82,145,471.93
一年内到期的租赁负债	12,051,579.76	6,446,175.09
合计	<u>3,144,117,042.84</u>	<u>1,192,512,010.78</u>

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	967,900,000.00	170,900,000.00
抵押借款	<u>56,800,000.00</u>	<u>53,700,000.00</u>
合计	<u>1,024,700,000.00</u>	<u>224,600,000.00</u>

(2) 期末余额前五名的一年到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
上海农村商业银行股份有 限公司徐汇支行	2022-6-28	2025-6-27	人民币	浮动利率	460,000,000.00
上海银行股份有限公司徐 汇支行	2022-6-27	2025-4-14	人民币	浮动利率	250,000,000.00
中国民生银行股份有限公 司上海分行	2022-6-24	2025-6-23	人民币	浮动利率	115,000,000.00
中国建设银行股份有限公 司上海徐汇支行	2022-7-29	2025-7-28	人民币	浮动利率	97,500,000.00
中国建设银行股份有限公 司上海徐汇支行	2020-10-23	2025-4-15	人民币	浮动利率	<u>25,000,000.00</u>
合计	-	-	-	-	<u>947,500,000.00</u>

24、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	19,702,237.21	247,628,291.07
合计	<u>19,702,237.21</u>	<u>247,628,291.07</u>

25、长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,225,662,688.95	1,966,941,476.74
信用借款	1,553,600,000.00	1,624,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	<u>1,024,700,000.00</u>	<u>224,600,000.00</u>
合计	<u>2,754,562,688.95</u>	<u>3,366,841,476.74</u>



(1) 期末余额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
中国建设银行股份有限公司上海闵行支行	2021-8-31	2045-12-25	人民币	浮动利率	845,385,406.86
中国建设银行股份有限公司上海徐汇支行	2020-10-23	2035-10-15	人民币	浮动利率	832,000,000.00
中国建设银行股份有限公司上海徐汇支行	2019-12-10	2044-12-4	人民币	浮动利率	491,477,282.09
华夏银行股份有限公司上海分行	2023-6-12	2026-6-12	人民币	浮动利率	142,500,000.00
广发银行股份有限公司上海分行	2023-10-10	2026-10-9	人民币	浮动利率	139,200,000.00
合计	-	-	-	-	2,450,562,688.95



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

26、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	3,455,364,695.63	4,571,200,202.91
合计	3,455,364,695.63	4,571,200,202.91

(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	票面利率	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	其他转出	期末余额
2021 年 8.8 亿中票	880,000,000.00	3.48%	2021-10-15	3 年	880,000,000.00	879,320,363.76	-	-	-	879,320,363.76	-
2022 年 8.8 亿中票	880,000,000.00	2.85%	2022-6-8	3 年	880,000,000.00	878,783,131.30	-	25,080,000.00	841,747.70	-	879,624,879.00
2022 年公司债（第一期）	1,150,000,000.00	3.07%	2022-11-2	3 年	1,150,000,000.00	1,146,620,360.77	-	35,305,000.00	1,814,407.98	-	1,148,434,768.75
2023 年公司债（第一期）	750,000,000.00	4.20%	2023-1-9	3 年	750,000,000.00	748,501,300.66	-	31,500,000.00	725,095.74	-	749,226,396.40
2023 年公司债（第二期）	1,800,000,000.00	3.50%	2023-9-11	3 年	1,800,000,000.00	1,797,295,410.18	-	63,000,000.00	973,235.57	-	1,798,268,645.75
2024 年 9.1 亿中票	910,000,000.00	2.45%	2024-10-23	3 年	910,000,000.00	-	910,000,000.00	4,275,753.42	-2,130,346.52	-	907,869,653.48
减：一年内到期的应付债券	=	-	-	-	=	879,320,363.76	=	=	=	=	2,028,059,647.75
合计	6,370,000,000.00	-	-	-	6,370,000,000.00	4,571,200,202.91	910,000,000.00	159,160,753.42	2,224,140.47	879,320,363.76	3,455,364,695.63



注：

- (1)公司于 2022 年 6 月 8 日发行 2022 年度第一期中期票据，本期中期票据按平价发行，票面利率为 2.85%，发行金额共人民币 8.8 亿元，该中期票据存续期为 3 年。
- (2)经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2525 号文批复，本公司获准公开发行不超过人民币 80 亿元公司债券。本公司于 2022 年公开发行公司债券(第一期)发行规模为 11.5 亿元，债券为 3 年期固定利率债券，票面利率为 3.07%。
- (3)经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2525 号文批复，本公司获准公开发行不超过人民币 80 亿元公司债券。本公司于 2023 年公开发行公司债券(第一期)发行规模为 7.5 亿元，债券为 3 年期固定利率债券，票面利率为 4.2%。
- (4)经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2525 号文批复，本公司获准公开发行不超过人民币 80 亿元公司债券。本公司于 2023 年公开发行公司债券(第二期)发行规模为 18 亿元，债券为 3 年期固定利率债券，票面利率为 3.5%。
- (5)本公司于 2024 年 10 月 23 日发行 2024 年度第一期中期票据，本期中期票据按面值发行，票面利率为 2.45%，发行金额共人民币 9.1 亿元，该中期票据存续期为 3 年。

27、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	54,643,784.03	35,406,732.75
减：未确认融资费用	6,994,563.35	4,768,563.37
一年内到期的租赁负债	12,051,579.76	6,446,175.09
租赁负债净额	35,597,640.92	24,191,994.29

28、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,235,210.17	2,623,949.01
合计	2,235,210.17	2,623,949.01

长期应付款

项目	期末余额	期初余额
动迁房物业管理费差(注)	2,235,210.17	2,623,949.01
合计	2,235,210.17	2,623,949.01

注：动迁房物业管理费差价上海万源房地产开发有限公司万源城项目 E 街坊动迁时计提的物价局批准物业费收费标准与原收费标准的差额。



29、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	46,832,628.00	=	连带责任保证损失
合计	46,832,628.00	=	-

30、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	21,356,403.05	5,338,338.00	13,953,257.57	12,741,483.48	保障性住房项目补助
合计	21,356,403.05	5,338,338.00	13,953,257.57	12,741,483.48	-

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入当 期损益金额	本期冲减资产账 面价值金额	期末余额
与资产相关的政府补助	21,356,403.05	5,338,338.00	198,568.57	13,754,689.00	12,741,483.48
合计	21,356,403.05	5,338,338.00	198,568.57	13,754,689.00	12,741,483.48

31、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
颀年投资有限公司	1,888,000,000.00	59.00%	-	-	1,888,000,000.00	59.00%
上海市徐汇区国有资产监 督管理委员会	1,312,000,000.00	41.00%	=	=	1,312,000,000.00	41.00%
合计	3,200,000,000.00	100.00%	=	=	3,200,000,000.00	100.00%

32、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	9,527,527.19	-	-	9,527,527.19
其他资本公积	53,288,258.88	=	=	53,288,258.88
合计	62,815,786.07	=	=	62,815,786.07



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

33、其他综合收益

项目	期初余额	本期金额				期末余额	
		本期所得税前发 生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	-15,363,311.37	-2,074,616.40	-	5,521,645.59	-518,654.10	-7,077,607.89	-
其他权益工具投资公允价值 变动	-15,363,311.37	-2,074,616.40	-	5,521,645.59	-518,654.10	-7,077,607.89	-
二、以后将重分类进损益 的其他综合收益	377,342,525.06	50,306,487.64	-	-	12,507,788.65	37,798,698.99	-
投资性房地产公允价值变 动损益	365,358,619.91	50,306,487.64	-	-	12,576,621.91	37,729,865.73	-
投资性房地产转入固定资 产且本期折旧转回变动	11,983,905.15	-	=	=	-68,833.26	68,833.26	=
其他综合收益合计	361,979,213.69	48,231,871.24	=	5,521,645.59	11,989,134.55	30,721,091.10	=
							392,700,304.79



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

34、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	1,103,005,246.35	23,077,539.70	=	1,126,082,786.05
合计	1,103,005,246.35	23,077,539.70	=	1,126,082,786.05

35、未分配利润

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
调整前上期期末未分配利润	4,820,834,514.12	5,051,135,545.25
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	4,820,834,514.12	5,051,135,545.25
加：本期归属于母公司股东的净利润	93,114,895.15	18,346,533.68
减：提取法定盈余公积	23,077,539.70	2,143,032.73
减：应付普通股股利	210,000,000.00	250,000,000.00
加：其他综合收益结转留存收益	6,388,360.16	3,495,467.92
期末未分配利润	4,687,260,229.73	4,820,834,514.12

36、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,036,530,244.70	3,244,954,973.51	977,785,995.62	604,458,319.71
其他业务	14,175,814.89	3,282,326.97	16,558,098.39	1,441,529.43
合计	4,050,706,059.59	3,248,237,300.48	994,344,094.01	605,899,849.14

37、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	36,722,564.72	27,145,255.14
土地增值税	16,272,249.50	35,811,571.76
城市维护建设税	6,968,255.43	4,592,337.58
印花税	4,645,736.36	990,602.85
教育费附加	4,122,899.36	3,965,045.93
地方教育费附加	2,305,931.82	199.05
土地使用税	1,026,667.27	227,154.11
车船税	23,958.09	25,980.00
其他	489.45	2,268.06
合计	72,088,752.00	72,760,414.48



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

38、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	52,149,155.99	4,926,285.97
推广费	47,812,789.91	4,356,424.11
广告宣传费	10,494,799.83	1,492,909.04
办公费	7,431,824.61	34,894.12
空关费	1,694,914.00	644,467.93
房租水电物业	757,112.22	417,571.76
销售道具费	82,943.54	2,071,885.95
其他	455,304.72	2,851,091.99
合计	120,878,844.82	16,795,530.87

39、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	74,723,092.23	62,716,103.34
折旧摊销	11,493,522.70	4,687,476.06
咨询费	9,228,988.43	5,062,806.81
办公费	8,442,347.04	6,290,178.84
房租水电物业	3,047,145.89	5,012,764.27
交通费	768,829.24	896,743.61
业务招待费	313,081.14	145,283.80
保险费	287,405.67	291,499.36
通讯费	205,196.64	287,775.11
福利费	198,980.00	1,333,988.21
差旅费	195,763.53	269,312.18
修理费	480.00	6,115.00
会务费	-	39,439.59
工会、教育经费	-	197,770.28
其他	1,554,613.98	757,382.25
合计	110,459,446.49	87,994,638.71

40、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	309,927,806.93	342,036,936.88
减：利息收入	198,015,188.72	212,457,437.30
手续费及其他	517,091.43	3,341,459.75
合计	112,429,709.64	132,920,959.33



41、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,125,331.97	6,144,140.57
代扣个人所得税手续费	579,464.72	70,283.97
进项税加计抵减	=	465,871.85
合计	<u>2,704,796.69</u>	<u>6,680,296.39</u>

42、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	113,195,542.78	-20,935,850.73
处置交易性金融资产取得的投资收益	=	-880,802.31
合计	<u>113,195,542.78</u>	<u>-21,816,653.04</u>

43、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
按公允价值计量的投资性房地产	-55,309,992.17	6,362,228.95
合计	<u>-55,309,992.17</u>	<u>6,362,228.95</u>

44、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-219,944,592.91	=
合计	<u>-219,944,592.91</u>	<u>=</u>

45、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值损失	-108,523,513.67	=
合计	<u>-108,523,513.67</u>	<u>=</u>

46、资产处置收益

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
非流动资产处置利得	31,255.65	485,634.27	31,255.65
其中：固定资产处置利得	-16,295.89	485,634.27	-16,295.89
租赁资产处置利得	47,551.54	=	47,551.54
合计	<u>31,255.65</u>	<u>485,634.27</u>	<u>31,255.65</u>



47、营业外收入

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
违约赔偿收入	92,915,950.04	575,368.54	92,915,950.04
非流动资产毁损报废利得	3,102.76	-	3,102.76
其中：固定资产	3,102.76	-	3,102.76
与企业日常活动无关的政府补助	-	1,300,187.06	-
无需支付的款项	-	382,878.99	-
其他	94,361.11	560,398.57	94,361.11
合计	93,013,413.91	2,818,833.16	93,013,413.91

48、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
预计担保损失	46,832,628.00	-	46,832,628.00
对外捐赠支出	400,000.00	400,000.00	400,000.00
非流动资产毁损报废损失	140,002.24	160,086.90	140,002.24
其中：固定资产	140,002.24	160,086.90	140,002.24
其他	1,863,508.21	4,075,291.40	1,863,508.21
合计	49,236,138.45	4,635,378.30	49,236,138.45

49、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	29,801,409.50	45,463,940.61
递延所得税费用	14,981,248.75	420,919.59
合计	44,782,658.25	45,884,860.20

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	162,542,777.99
按法定税率计算的所得税费用	40,635,694.50
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-28,298,885.70
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	697,968.29
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-



项目	本期发生额
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	31,747,881.16
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-
其他	-
所得税费用	<u>44,782,658.25</u>

50、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

① 收到的其他与经营活动有关的现金 1,668,463,911.67 元，其中主要为：

项目	本期发生额
收到天津卓城房地产开发有限公司往来款	1,260,130,000.00
收到上实城开（上海）城市建设开发有限公司利息	122,179,232.91
收到逾期付款违约金	92,189,318.31
收到中置（北京）企业管理有限公司往来款	46,100,000.00
收到西安中新沁园房地产开发有限公司利息	19,779,681.60
收到天津卓城房地产开发有限公司利息	16,222,841.90
收到上海上投新虹房地产开发有限公司利息	13,154,091.72
存款利息收入	9,697,375.13
收到烟台卓实房地产开发有限公司利息	<u>4,302,344.46</u>
合计	<u>1,583,754,886.03</u>

② 支付的其他与经营活动有关的现金 1,718,307,624.20 元，其中主要为：

项目	本期发生额
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	1,434,935,967.09
烟台卓实房地产开发有限公司	215,024,232.91
上海上投宝旭置业有限公司	<u>15,187,819.12</u>
合计	<u>1,665,148,019.12</u>

(2) 与筹资活动有关的现金

① 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额
租赁负债支付的现金	41,541,613.19
租赁负债进项税	<u>3,738,745.19</u>
合计	<u>45,280,358.38</u>



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	117,760,119.74	21,982,802.71
加：资产减值准备	108,523,513.67	-
信用减值损失	219,944,592.91	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,308,157.55	27,152,224.07
使用权资产折旧	20,617,392.25	5,896,478.86
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	625,974.91	-
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）	-31,255.65	-485,634.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	136,899.48	160,086.90
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	55,309,992.17	-6,362,228.95
财务费用（收益以“-”号填列）	309,927,806.93	342,036,936.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-113,195,542.78	21,816,653.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,857,506.54	-17,044,807.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	17,181,688.70	17,466,945.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,626,013,248.43	-544,347,227.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-393,405,727.63	836,371,790.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,310,061,593.11	2,282,470,949.42
其他	-	-2,239,777.93
经营活动产生的现金流量净额	679,797,761.03	2,984,875,192.16
2、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	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	3,485,348,715.17	3,734,482,040.34
减：现金的期初余额	3,734,482,040.34	2,253,714,929.19
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	-249,133,325.17	1,480,767,111.15



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	3,485,348,715.17	3,734,482,040.34
其中：库存现金	5,560.10	46,423.05
可随时用于支付的银行存款	3,485,343,155.07	3,734,435,617.29
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	3,485,348,715.17	3,734,482,040.34
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	-	-

52、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	4,144,978,599.17	4,144,978,599.17	抵押	抵押
货币资金	4,704,232.69	4,704,232.69	冻结	冻结
合计	4,149,682,831.86	4,149,682,831.86	-	-

(续上表)

项目	期初余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	2,054,904,440.64	2,054,904,440.64	抵押	抵押
在建工程	1,217,019,270.29	1,217,019,270.29	抵押	抵押
固定资产	80,223,134.01	72,598,127.87	抵押	抵押
货币资金	4,053,658.85	4,053,658.85	冻结	冻结
合计	3,356,200,503.79	3,348,575,497.65	-	-

53、租赁

(1) 本公司作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	2,172,738.61	1,166,086.31
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	-	-
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	-	-
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变	-	-



项目	本期金额	上期金额
租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分	-	-
转租使用权资产取得的收入	-	-
与租赁相关的总现金流出	45,280,358.38	5,867,745.67

(2) 本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	14,286,096.76
1 至 2 年	13,526,998.13
2 至 3 年	13,592,018.48
3 年以上	27,136,038.80
合计	68,541,152.17

七、合并范围的变更

无。



八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海万源房地产开发有限公司	上海	30,000.00	上海	房地产开发	90.00%	-	合并取得
上海上投宝旭置业有限公司	上海	28,000.00	上海	房地产开发	70.00%	-	合并取得
上海城开晶享置业有限公司	上海	48,000.00	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
上海森鑫投资有限公司	上海	50.00	上海	房地产开发	54.00%	-	设立
上海城开(集团)无锡置业有限公司	江苏	199,185.00	江苏	房地产开发	100.00%	-	设立
上海城开集团晶实置业有限公司	上海	30,000.00	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
上海锡隆资产管理有限公司	江苏	5,000.00	江苏	投资	100.00%	-	设立
上海城洄置业有限公司	上海	40,000.00	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
上海城开乾之源城市建设管理有限公司	上海	2,000.00	上海	商务服务	100.00%	-	设立
上海城开青新房地产开发有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产开发	-	100.00%	设立
上海城开宜浩房地产开发有限公司	上海	20,000.00	上海	房地产开发	-	80.00%	设立
海口万事达实业公司	海南	100.00	海南	-	100.00%	-	设立



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例	本期归属于少数股东 的损益	本期向少数股东支付 的股利	期末少数股东权益余额
上海万源房地产开发有限公司	10.00%	3,680,100.75	56,500,000.00	293,686,460.87
上海上投宝旭置业有限公司	30.00%	9,196,985.76	-	82,395,490.78

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额			
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债
上海万源房地产开发有限公司	1,058,431,191.99	2,435,190,635.40	3,493,621,827.39	522,157,874.57
上海上投宝旭置业有限公司	313,626,994.10	798,220.39	314,425,214.49	39,633,174.72

(续上表 1)	期初余额			
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债
上海万源房地产开发有限公司	1,627,316,346.45	2,469,951,351.11	4,097,267,697.56	602,861,412.00
上海上投宝旭置业有限公司	291,777,178.85	2,417,584.35	294,194,763.20	49,074,937.63

(续上表 2)

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海万源房地产开发有限公司	164,831,755.49	36,801,007.51	36,801,007.51	31,693,868.57	428,129,978.89	86,128,826.14	86,128,826.14	298,011,608.96
上海上投宝旭置业有限公司	1,916,409.62	30,656,619.20	30,656,619.20	2,014,505.59	153,851,373.54	-16,819,031.30	-16,819,031.30	-20,644,047.65



(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制
无。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持
无。

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资会计处理方法
				直接	间接	
上海莘天置业有限公司	上海	上海	房地产开发	35.00%	-	权益法核算
上海莘至城置业有限公司	上海	上海	房地产开发	50.00%	-	权益法核算

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	上海莘至城置业有限公司
	期末余额/本期发生额
流动资产	157,562,423.93
其中：现金和现金等价物	92,675,336.20
非流动资产	2,218,717,129.60
资产合计	2,376,279,553.53
流动负债	219,035,991.59
非流动负债	978,109,952.15
负债合计	1,197,145,943.74
净资产	1,179,133,609.79
少数股东权益	-
归属于母公司股东权益	1,179,133,609.79
按持股比例计算的净资产份额	589,566,804.90
调整事项	-
—商誉	-
—内部交易未实现利润	-
—其他	-
对合营企业权益投资的账面价值	586,476,156.84
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-
营业收入	143,891,914.42
财务费用	30,425,469.36



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	上海莘至城置业有限公司
	期末余额/本期发生额
所得税费用	16,449,526.11
净利润	54,666,101.33
终止经营的净利润	-
其他综合收益	-
综合收益总额	54,666,101.33

企业本期收到的来自合营企业的股利 -
注：由于上海莘至城置业有限公司本期净利润对本公司合并净利润的贡献率较大(超过 20%)，故本期将其作为重要的合营企业列示。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	上海莘天置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	6,298,468,299.33	6,355,736,296.18
非流动资产	581,624,854.49	17,537,677.80
资产合计	6,880,093,153.82	6,373,273,973.98
流动负债	1,284,015,395.89	1,302,389,114.33
非流动负债	1,620,000,000.00	1,350,000,000.00
负债合计	2,904,015,395.89	2,652,389,114.33
净资产	3,976,077,757.93	3,720,884,859.65
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	3,976,077,757.93	3,720,884,859.65
按持股比例计算的净资产份额	1,391,627,215.28	1,302,309,700.88
调整事项	-	-
—商誉	-	-
—内部交易未实现利润	-	-
—其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	1,391,627,215.28	1,302,309,700.88
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	1,215,087,973.88	3,990,562.66
净利润	255,192,898.28	-25,132,885.26
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	255,192,898.28	-25,132,885.26
企业本期收到的来自联营企业的股利	-	-



(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	-	-
上海莘至城置业有限公司	-	559,143,106.17
上海诺卓企业管理有限公司	1,315,473,057.73	1,314,836,543.65
武汉庚城置业有限公司	-	112,532,082.15
投资账面价值合计	<u>1,315,473,057.73</u>	<u>1,986,511,731.97</u>
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
— 净利润	-3,372,054.40	-13,223,317.91
— 其他综合收益	-	-
— 综合收益总额	-3,372,054.40	-13,223,317.91
联营企业：	-	-
上海城开房地产经纪有限公司	15,014,279.11	16,014,162.89
上海地产北部投资发展有限公司	96,041,831.04	95,124,915.15
投资账面价值合计	<u>111,056,110.15</u>	<u>111,139,078.04</u>
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
— 净利润	-82,967.89	1,083,977.02
— 其他综合收益	-	-
— 综合收益总额	-82,967.89	1,083,977.02

(5) 合营企业或联营企业向公司转移资金的能力存在重大限制的说明
无。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损
无。

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺
无。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债
无。

3、重要的共同经营
无。



4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益
无。

九、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，本公司管理层设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收款项、债权投资和其他权益工具投资。

管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

本公司应收款项主要系关联方资金拆借，本公司持续监测各关联方的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注“十 承诺及或有事项”所载本公司作出的担保外，本公司没有提供其他可能令本公司承受信用风险的担保。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司通过执行资金预算管理，监控当前以及未来一段时间资金的流动性需求，根据经营需求和借款合同、债券协议分析维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的风险。公司严格监控借款的使用情况，同时与金融机构开展授信合作，获取足额的授信承诺额度，以满足长短期的资金流动需求，降低流动性风险。

3、市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。



(1) 利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款、发行债券等带息债务。截止 2024 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期非流动负债(不含一年内到期的租赁负债)、长期借款以及应付债券余额共计 9,881,992,847.66 元，其中以浮动利率计息负债余额为 3,639,262,688.95 元，利率变动将可能引起本公司债务成本上升及现金流出增加。

(2) 汇率风险

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无以外币计量的货币资金。

(3) 其他价格风险

本公司持有其他公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。本公司持有的其他公司权益投资列示如下：

项目	期末余额
其他权益工具投资	20,235,350.97
合计	20,235,350.97

于 2024 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果上述资产的价值上涨或下跌 1%，则其他综合收益增加或减少 202,353.51 元。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
(1) 持续的公允价值计量	-	-	-	-
① 其他权益工具投资	18,035,961.42	-	2,199,389.55	20,235,350.97
② 投资性房地产	=	=	7,030,018,757.93	7,030,018,757.93
持续以公允价值计量的资产总额	18,035,961.42	=	7,032,218,147.48	7,050,254,108.90

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

根据 2024 年 12 月 31 日权益工具投资公开能够取得的相同资产在活跃市场上未经调整的报价为确认依据。



3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	标的	期末公允价值	估值技术	重要参数	
				定性信息	定量信息
出租的建筑物	城开国际大厦	1,147,978,599.17	收益法及比较法	折现率	5.0% 至 7.0%
	亚太企业大厦	78,991,473.43	收益法及比较法	折现率	6.0% 至 7.0%
	浦北路 498-500 号	31,878,982.79	收益法	折现率	7.0% 至 8.0%
	汇民百货商厦	356,558,094.45	收益法	折现率	6.0% 至 7.0%
	高邮路别墅	11,611,608.09	收益法	折现率	3.0% 至 3.5%
	城开汇社区	990,000,000.00	收益法及比较法	折现率	3.0% 至 5.5%
	上海万源城 A 街坊	2,406,000,000.00	收益法及比较法	折现率	4.0% 至 5.0%
	阡集创社区	2,007,000,000.00	收益法	折现率	7.0% 至 8.0%
其他权益工具投资	上海伍翎投资中心 (有限合伙)	954,389.55	成本法及市场法	折现率	5.0%



4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算	期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益			
其他权益工具投资	2,199,389.55	-	-	-	-	-	2,199,389.55	-
投资性房地产	4,978,212,469.40	2,107,116,280.70	-	-55,309,992.17	-	-	7,030,018,757.93	-
其中：出租的建筑物	4,978,212,469.40	2,107,116,280.70	-	-55,309,992.17	-	-	7,030,018,757.93	-
合计	4,980,411,858.95	2,107,116,280.70	-	-55,309,992.17	-	-	7,032,218,147.48	-



十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公 司的持股比例	母公司对本公司 表决权比例
颀年投资有限公司	香港	控股投资	1 港币	59.00%	59.00%

本公司最终控制方系上海实业控股有限公司。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见“附注八、1 在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的合营或联营企业详见“附注八、2 在合营安排或联营企业中的权益”。

(2) 本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海城开房地产经纪有限公司	联营企业
上海莘天置业有限公司	联营企业
武汉庚城置业有限公司	合营企业
上海诺卓企业管理有限公司	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安中新沁园房地产开发有限公司	受同一集团控制
西安中新永景房地产开发有限公司	受同一集团控制
上海城寰企业管理咨询有限公司	受同一集团控制
中置(北京)企业管理有限公司	受同一集团控制
北京市御水苑房地产开发有限责任公司	受同一集团控制
上海上投新虹房地产开发有限公司	受同一集团控制
上海市上投房地产投资有限公司	受同一集团控制
上海城开商用物业发展有限公司	受同一集团控制
天津卓城房地产开发有限公司	受同一集团控制
上海海辉房地产有限公司	受同一集团控制
上实城开(上海)城市建设开发有限公司	受同一集团控制
上实城开(上海)城市建设管理有限公司	受同一集团控制
上海申大物业有限公司	受同一集团控制



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安中新华胜房地产开发有限公司	受同一集团控制
上海城浩置业有限公司	受同一集团控制
上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	公司少数股东

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城开房地产经纪有限公司	接受劳务	1,778,619.70	526,349.76
上海申大物业有限公司	接受劳务	360,490.98	1,416,540.38
上海城开商用物业发展有限公司	接受劳务	3,056,900.00	20,248,722.15
上海上实物业管理有限公司	接受劳务	6,565,752.06	4,921,061.65
上海城行置业有限公司	接受劳务	1,503,980.38	-

② 出售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海莘天置业有限公司	管理咨询费	-	158,527.76
西安中新沁园房地产开发有限公司	借款利息	19,779,681.60	11,226,787.85
上海上投新虹房地产开发有限公司	借款利息	13,154,091.72	17,443,594.65
天津卓城房地产开发有限公司	借款利息	16,222,841.90	44,207,863.65
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	借款利息	122,179,232.91	121,870,673.28
烟台卓实房地产开发有限公司	借款利息	4,302,344.46	-

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

(3) 关联租赁情况

无。



(4) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉庚城置业有限公司	98,440,792.27	2021 年 11 月 22 日	2025 年 11 月 8 日	否

② 关联担保情况说明

2021 年 11 月 22 日，武汉庚城置业有限公司与渤海银行签订《固定资产借款合同》，贷款额度为 4 亿元人民币，公司与渤海银行签订《保证协议》承担 49%的连带担保责任，截止 2024 年 12 月 31 日，该笔贷款余额为 2.01 亿元，公司承担相应担保责任金额为 0.9844 亿元。

(5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆出			
西安中新沁园房地产开发有限公司	300,000,000.00	2024-10-21	2025-4-20
	123,900,000.00	2024-11-15	2025-11-15
中置(北京)企业管理有限公司	147,500,000.00	2024-5-18	2025-5-18
	968,770,000.00	2024-11-25	2025-11-25
上海上投新虹房地产开发有限公司	233,093,998.88	2024-5-11	2025-5-10
烟台卓实房地产开发有限公司	215,024,232.91	2024-6-27	2027-6-26
上实城开(上海)城市建设开发有限公司	3,736,627,500.00		资金池运营期

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 其他关联交易

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海城开商用物业发展有限公司	690,698.82	-	539,834.42	-
预付账款	上海城开商用物业发展有限公司	-	-	3,666.02	-
其他应收款	中置（北京）企业管理有限公司	1,240,170,000.00	-	1,286,270,000.00	-
其他应收款	西安中新沁园房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	300,000,000.00	-
其他应收款	上海上投新虹房地产开发有限公司	233,093,998.88	-	233,093,998.88	-



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海诺卓企业管理有限公司	210,000.00	-	210,000.00	-
其他应收款	上海城开商用物业发展有限公司	620,494.50	-	962,344.93	-
其他应收款	武汉庚城置业有限公司	246,376,650.00	98,550,660.00	246,376,650.00	-
其他应收款	天津卓城房地产开发有限公司	-	-	1,260,130,000.00	-
其他应收款	上实城开（上海）城市建设开发有限公司	3,486,627,468.21	-	2,051,691,501.12	-
其他应收款	昆山城开锦亨置业有限公司	369,764,041.59	369,764,041.59	369,764,041.59	248,370,108.68
其他应收款	烟台卓实房地产开发有限公司	215,024,232.91	-	-	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海城开商用物业发展有限公司	3,250,239.02	1,754,887.85
应付账款	上海申大物业有限公司	207,476.89	69,892.64
应付账款	上海上实物业管理有限公司	2,245,667.75	-
预收账款	上海启耀房地产开发有限公司	-	25,064.95
其他应付款	上海城开房地产经纪有限公司	18,250.63	18,250.63
其他应付款	上实城开（上海）城市建设开发有限公司	2,175,876.90	2,175,876.90
其他应付款	徐汇区国有资产监督管理委员会	26,952,035.60	26,952,035.60
其他应付款	上海申大物业有限公司	21,265.70	21,265.70
其他应付款	上海启耀房地产开发有限公司	-	96,017.25
其他应付款	上海城开商用物业发展有限公司	150.00	342,000.43
其他应付款	昆山城开锦亨置业有限公司	359,258.80	359,258.80
应付股利	颍年投资有限公司	1,240,170,000.00	1,296,270,000.00



十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 抵押资产情况

借款单位	贷款单位	抵押事项	事项起止日期		贷款金额	抵押物	抵押物账面价值
上海城开（集团）有限公司	中国建设银行股份	长期借款	2020-10-16	2035-10-15	832,000,000.00		
	有限公司上海徐汇	一年内到期的非流动负债	2020-10-16	2025-4-15	25,000,000.00	城开国际大厦	1,147,978,599.17
	支行	一年内到期的非流动负债	2020-10-16	2025-10-15	25,000,000.00		
		长期借款	2019-12-10	2044-12-4	491,477,282.09	漕河泾街道 404 街坊 4/1 丘国	
上海城开晶享置业有限公司	中国建设银行股份	一年内到期的非流动负债	2019-12-10	2025-1-1	300,000.00	有建设用地使用权；上海市	
	有限公司上海徐汇	一年内到期的非流动负债	2019-12-10	2025-4-1	500,000.00	漕河泾街道 404 街坊 4/1 丘在	990,000,000.00
	支行	一年内到期的非流动负债	2019-12-10	2025-7-1	500,000.00	建工程（龙川北路 777 弄 1	
		一年内到期的非流动负债	2019-12-10	2025-10-1	500,000.00	号、2 号、5 号、9 号、779-795 号及 777 弄地下车库）	
上海城洸置业有限公司	中国建设银行股份	长期借款	2021-8-23	2045-12-25	845,385,406.86	闵行区吴泾镇紫竹科学园区	
	有限公司上海闵行	一年内到期的非流动负债	2021-8-23	2025-3-25	100,000.00	MHP0-1004 单元 09A-19A 地	
	支行	一年内到期的非流动负债	2021-8-23	2025-6-25	100,000.00	块新建租赁住房项目在建工	2,007,000,000.00
		一年内到期的非流动负债	2021-8-23	2025-9-25	100,000.00	程（东川路 150 弄 1-33 号	
		一年内到期的非流动负债	2021-8-23	2025-12-25	4,700,000.00	等)；吴泾镇 401 街坊 2/3 丘土地	



2、或有事项

(1)为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保

本公司的部分购房客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买商品房地时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。截至 2024 年 12 月 31 日，借款人尚未到期的贷款余额为人民币 155,682.90 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

无。

2、其他资产负债表日后事项说明

本报告期公司不存在重大的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、昆山城开锦亭置业有限公司破产事项

2022 年 4 月 2 日，昆山法院出具了(2021)苏 0583 破申 122 号民事裁定书，受理昆山锦亭破产申请，并于 5 月 13 日指定苏州资产管理有限公司为管理人对其进行破产清算，随后移交昆山锦亭管理权于管理人。至此，公司丧失对昆山锦亭控制权。同年 7 月 25 日，昆山法院召开第一次债权人会议。

(1)2020 年 11 月，上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会（以下简称“新龙华”），因昆山锦亭未能清偿到期债务，向上海金融法院起诉昆山锦亭、公司及恒地仓，要求昆山锦亭偿还未付本息及承担诉讼费用等约 1.39 亿元，并要求股东对该债务承担连带保证责任。上海金融法院于 2021 年 3 月 22 日出具(2020)沪 74 民初 3435 号民事判决书：①昆山锦亭偿还新龙华借款本金及利息 1.37 亿元，并支付逾期利息；②公司对昆山锦亭付款义务承担 52%连带清偿责任，恒地仓承担 48%连带清偿责任。③昆山锦亭承担本诉讼案件受理费。同年 5 月 20 日，公司履行 52%担保责任向新龙华支付 7,613.70 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，昆山锦亭该项委托贷款余额为 5,760 万元。

(2)2021 年 1 月 4 日，上海银行因得知昆山锦亭存在借款合同纠纷，宣布贷款提前到期，向上海金融法院提起诉讼，要求昆山锦亭偿还本息及承担诉讼费用约 2.41 亿元。上海金融法院于 2021 年 5 月 17 日出具(2021)沪 74 民初 40 号，判决昆山锦亭偿还上海银行借款本金 23,000 万元，支付截至 2021 年 3 月 27 日利息金额约 26.01 万元。同年 5 月，公司与上海银行股份有限公司徐汇支行签订《保证履行协议》，向指定账户存入 11,960 万元作为后述借款承担连带保证责任的保证金。截至 2024 年 12 月 31 日昆山锦亭该项贷款余额为 13,000 万元。

(3)公司作为昆山锦亭股东向其提供借款。2021 年 1 月，公司因昆山锦亭借款出现逾期，向上海市



第一中级人民法院（以下简称“一中院”）提起诉讼，8月31日，一中院判决：昆山锦亭应在本判决生效之日起十日内偿还公司借款本金 16,259.36 万元，承担案件受理费及财产保全费合计约 85.96 万元。此外，公司承担上述新龙华担保责任后向昆山锦亭追偿 7,613.70 万元，以及为昆山锦亭上述上海银行借款承担连带保证责任累计支付约 13,170.00 万元，截至 2024 年 12 月 31 日，昆山锦亭应付公司款项余额共计 36,976.40 万元。

2、2021 年 11 月 22 日，渤海银行与本公司子公司武汉庚城签订《渤海银行股份有限公司固定资产借款合同》(合同编号：渤武分固贷(2021)第 7 号)，合同约定由渤海银行向武汉庚城提供不超过人民币肆亿元整的固定资产贷款。为担保武汉庚城按时足额清偿上述借款合同项下的债务，渤海银行分别与保证人上海城开、武汉中庚、江苏昌荣、梁国鑫、陈子若签订了《保证协议》，其中与上海城开签订了合同编号为渤武分保证(2021)第 110 号的《保证协议》，协议约定的保证方式为不可撤销的连带责任保证，上海城开分担份额比例为 49%。

2022 年 12 月 19 日，渤海银行与武汉庚城、上海城开、武汉中庚江苏昌荣、梁国鑫、陈子若签订了合同编号为渤武分固贷(2021)第 7 号-补充 1 的《渤海银行股份有限公司借款补充协议》(简称“《补充协议 1》”)，将贷款结息方式变更为利随本清。

2023 年 11 月 30 日，渤海银行与武汉庚城、上海城开、武汉中庚、江苏昌荣、梁国鑫、陈子若签订了合同编号为渤武分固贷(2021)第 7 号-补充 2 的《渤海银行股份有限公司固定资产借款合同补充协议》(简称“《补充协议 2》”)，确认剩余本金为 21250 万元，贷款到期日调整至 2025 年 11 月 8 日，各担保人继续提供相应担保责任，保证期间为延期后贷款到期日起三年。同时约定了新的还款计划：2023 年 12 月 18 日前偿还不低于 50 万元本金，2024 年 5 月 18 日前偿还不低于 1000 万元本金，2024 年 11 月 18 日前偿还不低于 4000 万元本金，2025 年 5 月 18 日前偿还不低于 5000 万元本金，2025 年 11 月 8 日前偿还全部本金。

自《补充协议 2》签订后，至 2024 年 11 月 18 日，武汉庚城未按照约定偿还不低于 4000 万元本金，构成违约。

2025 年 1 月 2 日，公司收到武汉市中级人民法院送达的《民事起诉状》，原告渤海银行股份有限公司武汉分行请求判令武汉庚城置业有限公司立即清偿编号为渤武分固贷(2021)第 7 号《固定资产借款合同》项下全部债务，包括借款本金 20,089.96 万元、借款利息 3,594.14 万元及逾期利息；请求判令各担保人对武汉庚城在诉讼请求中的债务承担无限连带责任。



十五、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	54,148.47	100.00%	-	-	54,148.47
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	54,148.47	100.00%	=	=	54,148.47
合计	54,148.47	100.00%	=	=	54,148.47

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	159,268.87	100.00%	-	-	159,268.87
其中：账龄组合	100,240.50	62.94%	-	-	100,240.50
无风险组合	59,028.37	37.06%	=	=	59,028.37
合计	159,268.87	100.00%	=	=	159,268.87

① 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：无风险组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无风险组合	54,148.47	=	=
合计	54,148.47	=	=

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

无。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。



(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福源汇居维修基金	42,147.97	77.84%	-
福源汇居人防车位款	10,000.00	18.47%	-
宛平南路 510/北 402	2,000.00	3.69%	-
合计	54,147.97	100.00%	-

(5)因金融资产转移而终止确认的应收账款
无。

(6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额
无。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	6,957,660,540.67	8,062,423,403.78
合计	6,957,660,540.67	8,062,423,403.78

(1) 其他应收款

① 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	7,389,101,054.42	8,274,516,308.88
代垫款项	36,520,326.71	35,938,702.45
押金及保证金	343,861.13	338,501.13
备用金	10,000.00	-
小计	7,425,975,242.26	8,310,793,512.46
减：坏账准备	468,314,701.59	248,370,108.68
合计	6,957,660,540.67	8,062,423,403.78

② 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	616,140,691.59	8.30%	468,314,701.59	76.01%	147,825,990.00
按组合计提坏账准备	6,809,834,550.67	91.70%	-	-	6,809,834,550.67
其中：账龄组合	-	-	-	-	-



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
无风险组合	6,809,834,550.67	91.70%	-	-	6,809,834,550.67
合计	7,425,975,242.26	100.00%	468,314,701.59	6.31%	6,957,660,540.67

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	369,764,041.59	4.45%	248,370,108.68	67.17%	121,393,932.91
按组合计提坏账准备	7,941,029,470.87	95.55%	-	-	7,941,029,470.87
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	7,941,029,470.87	95.55%	-	-	7,941,029,470.87
合计	8,310,793,512.46	100.00%	248,370,108.68	2.99%	8,062,423,403.78

1) 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
昆山城开锦亭置业有限公司	369,764,041.59	369,764,041.59	100.00%	预计无法收回
武汉庚城置业有限公司	246,376,650.00	98,550,660.00	40.00%	预计无法收回
合计	616,140,691.59	468,314,701.59	76.01%	-

2) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：无风险组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
无风险组合	6,809,834,550.67	-	-
合计	6,809,834,550.67	-	-

③ 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	-	-	248,370,108.68	248,370,108.68
期初余额在本期：	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
一转入第三阶段	-	-	-	-
一转回第二阶段	-	-	-	-
一转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	98,550,660.00	-	121,393,932.91	219,944,592.91
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	=	=	=	=
期末余额	<u>98,550,660.00</u>	=	<u>369,764,041.59</u>	<u>468,314,701.59</u>

④ 坏账准备的情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	<u>248,370,108.68</u>	<u>219,944,592.91</u>	=	=	=	<u>468,314,701.59</u>
合计	<u>248,370,108.68</u>	<u>219,944,592.91</u>	=	=	=	<u>468,314,701.59</u>

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况
无。

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期 末余额
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	关联方往来	3,486,627,468.21	1 年以内	46.95%	-
中置（北京）企业管理有限公司	关联方往来	1,240,170,000.00	1 年以内、 1-2 年	16.70%	-
上海城开宜浩房地产开发有限公司	关联方往来	692,063,072.62	1-2 年	9.32%	-
昆山城开锦亭置业有限公司	关联方往来	369,764,041.59	2-3 年	4.98%	369,764,041.59
西安中新沁园房地产开发有 限公司	关联方往来	<u>300,000,000.00</u>	1-2 年	<u>4.04%</u>	=
合计		<u>6,088,624,582.42</u>		<u>81.99%</u>	<u>369,764,041.59</u>



3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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
对子公司投资	3,913,612,463.04	335,206,352.77	3,578,406,110.27	3,913,612,463.04	315,630,301.77	3,597,982,161.27
对联营、合营企业投资	3,513,156,053.67	108,523,513.67	3,404,632,540.00	3,399,960,510.89	=	3,399,960,510.89
合计	<u>7,426,768,516.71</u>	<u>443,729,866.44</u>	<u>6,983,038,650.27</u>	<u>7,313,572,973.93</u>	<u>315,630,301.77</u>	<u>6,997,942,672.16</u>

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海城开(集团)无锡置业有限公司	1,991,850,000.00	-	-	1,991,850,000.00	-	-
上海万源房地产开发有限公司	605,206,352.77	-	-	605,206,352.77	19,576,051.00	335,206,352.77
上海城开晶享置业有限公司	411,226,000.00	-	-	411,226,000.00	-	-
上海城洧置业有限公司	400,000,000.00	-	-	400,000,000.00	-	-
上海城开集团晶实置业有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
上海上投宝旭置业有限公司	168,060,110.27	-	-	168,060,110.27	-	-
上海锡隆资产管理有限公司	35,000,000.00	-	-	35,000,000.00	-	-
海口万事达实业公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海城开乾之源城市建设管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海森鑫投资有限公司	270,000.00	=	=	270,000.00	=	=
合计	<u>3,913,612,463.04</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>3,913,612,463.04</u>	<u>19,576,051.00</u>	<u>335,206,352.77</u>



上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)
(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动					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	宣告发放现金股利或利润	
一、合营企业	-	-	-	-	-	-	-	-
上海诺卓企业管理有限公	1,314,836,543.65	-	-	636,514.08	-	-	-	-
司							1,315,473,057.73	-
上海莘至城置业有限公司	559,143,106.17	-	-	27,333,050.67	-	-	-	-
武汉庚城置业有限公司	112,532,082.15	-	-	-4,008,568.48	-	-	-	-
小计	1,986,511,731.97	-	-	23,960,996.27	-	-	-	-
二、联营企业	-	-	-	-	-	-	-	-
上海莘天置业有限公司	1,302,309,700.88	-	-	89,317,514.40	-	-	-	-
上海地产北部投资发展有	95,124,915.15	-	-	916,915.89	-	-	-	-
限公司							96,041,831.04	-
上海城开房地产经纪有限	16,014,162.89	-	-	-999,883.78	-	-	-	-
公司							15,014,279.11	-
小计	1,413,448,778.92	-	-	89,234,546.51	-	-	-	-
合计	3,399,960,510.89	-	-	113,195,542.78	-	-	-	-
							1,502,683,325.43	-
							3,404,632,540.00	108,523,513.67



4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	148,622,689.73	3,126,607.03	156,800,154.35	5,591,076.66
其他业务	14,150.94	=	304,754.15	=
合计	<u>148,636,840.67</u>	<u>3,126,607.03</u>	<u>157,104,908.50</u>	<u>5,591,076.66</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	493,243,949.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	113,195,542.78	-20,935,850.73
处置交易性金融资产取得的投资收益	=	-880,802.31
合计	<u>606,439,491.78</u>	<u>-21,816,653.04</u>

十六、补充资料

当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-105,643.83	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,125,331.97	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	174,880,669.51	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
债务重组损益	-	-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	-
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	-



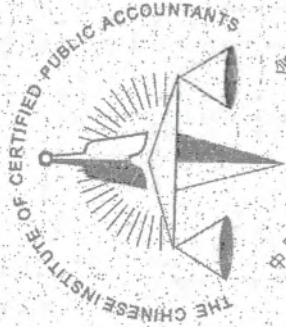
上海城开（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-55,309,992.17	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	89,025,602.01	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
减：所得税影响额	52,653,991.87	-
少数股东权益影响额	-2,381,425.22	-
合计	<u>160,343,400.84</u>	-

十七、财务报表的批准

本报告业经公司于 2025 年 4 月 18 日召开的第九届董事会临时会议批准报出。





姓名 Full name 李波
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-01-12
 工作单位 Working unit 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 360302197301122072



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



李波的年检二维码

证书编号: 310000080052
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 05 月 31 日
 Date of Issuance /y /m /d

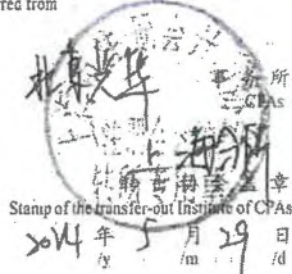
年 月 日
 /y /m /d

本复印件已审核与原件一致



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name	高二全
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1981-02-25
工作单位 Working unit	河南德丰会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	412702198102258412



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

410001330007

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2021年07月



本复印件已审核与原件一致

年 月 日



证书序号: 0001116

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

合伙人: 张晓荣

注册会计师:

场所: 上海市静安区威海路755号25层

本复印件已审核与原件一致

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会[98]160号 (转制批文 沪财会[2013]71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202411270138

扫描该二维码，可查询企业信用信息，验证更多应用服务。



名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 张健、张晓荣、耿磊、巢序、朱清滨、杨澄、江燕

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【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】

出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层



登记机关

2024年11月27日

本复印件已审核与原件一致

企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制