



上海华皓会计师事务所(普通合伙)

Shanghai Well C.P.A. Partnership

审计报告

华皓审财(2025)第229号

上海大宁资产经营(集团)有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了上海大宁资产经营(集团)有限公司(以下简称“大宁集团”)财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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,公允反映了大宁集团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,我们独立于大宁集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估大宁集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算大宁集团、终止运营或别无其他现实的选择。

大宁集团治理层负责监督大宁集团的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对大宁集团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大宁集团不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就大宁集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见



承担全部责任。

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



中国 · 上海

中国注册会计师：盛珂磊



盛珂磊

中国注册会计师：陈超



陈超

2025 年 4 月 28 日



合并资产负债表

2024年12月31日

单位:元

币种:人民币

编制单位:上海大宇资产经营有限公司

附注:本财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 王明

主管会计工作负责人: 王明

会计机构负责人: 王明

填表人: 王明

审核人: 王明

日期: 2024年12月31日

页次

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375



合并利润表

财务02表
金额单位：元

编制单位：上海大宁投资管理（集团）有限公司

行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
1	2,370,552,794.56	664,485,926.31	加：营业外收入	41	8,362,776.50	3,357,192.80
2	2,370,552,794.56	664,485,926.31	其中：政府补助	42	1,095,181.70	323,729.39
3	-	-	减：营业外支出	43	65,635,430.63	15,453,531.06
4	-	-	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	272,382,191.79	-39,885,332.74
5	-	-	减：所得税费用	45	161,094,362.77	47,178,634.79
6	-	-	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	111,287,829.02	-87,063,967.53
7	2,152,529,659.34	926,420,686.46	（一）按所有权归属分类	47	-	-
8	1,278,079,375.06	178,338,581.19	归属于母公司所有者的净利润	48	93,597,131.80	-91,476,807.62
9	-	-	*少数股东损益	49	17,690,697.22	4,412,840.09
10	-	-	（二）按经营持续性分类	50	-	-
11	-	-	持续经营净利润	51	111,287,829.02	-87,063,967.53
12	-	-	终止经营净利润	52	-	-
13	-	-	六、其他综合收益的税后净额	53	8,184,659.46	-23,072,577.79
14	-	-	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	3,846,756.44	-23,072,577.79
15	-	-	（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	-46,739.82	-491,725.12
16	-	-	1.重新计量设定受益计划变动额	56	-	-
17	-	-	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	-	-
18	-	-	3.其他权益工具投资公允价值变动	58	-46,739.82	-491,725.12
19	-	-	4.企业自身信用风险公允价值变动	59	-	-
20	-	-	Δ 5.不能转损益的保险合同金融变动	60	-	-
21	169,362,010.61	49,067,063.41	6.其他	61	-	-
22	26,040,226.29	23,810,784.35	（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	3,893,496.26	-22,580,852.67
23	164,869,647.41	178,369,482.68	1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	-	-
24	-	-	2.其他债权投资公允价值变动	64	-	-
25	514,178,399.97	496,834,774.83	☆ 3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65	-	-
26	544,329,946.58	553,449,290.61	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66	-	-
27	26,540,994.20	58,581,079.17	☆ 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67	-	-
28	-	-	6.其他债权投资信用减值准备	68	-	-
29	-	-	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69	-	-
30	126,175,807.08	181,282,196.09	8.外币财务报表折算差额	70	-	-
31	9,990,182.20	14,754,182.64	Δ 9.可转损益的保险合同金融变动	71	-	-
32	-3,861,855.18	770,751.19	Δ 10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72	-	-
33	-	-	11.其他	73	3,893,496.26	-22,580,852.67
34	-	-	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	4,337,902.62	-
35	-	-	七、综合收益总额	75	119,472,488.08	-110,136,545.32
36	-17,460,552.45	37,687,290.02	归属于母公司所有者的综合收益总额	76	97,443,888.24	-114,549,385.41
37	1,391,222.81	446,826.91	*归属于少数股东的综合收益总额	77	22,028,599.84	4,412,840.09
38	-8,798,094.82	-	八、每股收益：	78	-	-
39	333,145.88	-24,639.99	基本每股收益	79	-	-
40	329,654,845.92	-27,788,994.48	稀释每股收益	80	-	-

注：表中带“*”项目为合并财务报表专用；带“Δ”项目为金融类企业专用；带“☆”项目为未执行新保险合同准则企业专用；带“#”项目为外商投资企业专用；带“#”项目为未执行新金融工具准则企业专用。
（后附财务报表附表附注为财务报表组成部分）

企业法定代表人：王明

主管会计工作负责人：王明

会计机构负责人：王明

填表人：王明



合并现金流量表

编制单位：上海六宁资产经营（集团）有限公司
2024年度
财务03表
金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	-	-	二、投资活动产生的现金流量：	34	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	2,052,079.21	816,597,355.27	收回投资收到的现金	35	2,435,000,000.00	785,000,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	-	-	取得投资收益收到的现金	36	14,150,101.29	14,502,231.45
△向中央银行借款净增加额	4	-	-	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	589,408.48	88,117,033.09
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	-	-	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38	-	-
△收到与经营活动有关的现金	6	-	-	收到其他与投资活动有关的现金	39	313,680,333.33	-
△收到与经营活动有关的现金	7	-	-	投资活动现金流入小计	40	2,763,420,643.10	887,619,251.54
▲收到原保险合同保费取得的现金	8	-	-	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	29,747,809.93	124,612,048.02
▲收到再保业务现金净额	9	-	-	投资支付的现金	42	3,652,000,000.00	791,204,128.21
▲保户储金及投资款净增加额	10	-	-	▲质押贷款净增加额	43	-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11	-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	12	-	-	支付其他与投资活动有关的现金	45	300,000,000.00	-18,404,307.35
△拆入资金净增加额	13	-	-	投资活动现金流出小计	46	3,981,747,809.93	897,412,168.88
△回购业务资金净增加额	14	-	-	投资活动产生的现金流量净额	47	-1,218,327,166.83	-9,782,904.34
△代理买卖证券收到的现金净额	15	-	-	三、筹资活动产生的现金流量：	48	-	-
收到的税费返还	16	-	-	吸收投资收到的现金	49	304,700,000.00	300,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	17	1,755,375,587.30	701,964,011.76	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	-	-
经营活动现金流入小计	18	3,807,454,806.36	1,518,561,367.03	取得借款收到的现金	51	3,461,814,798.77	7,062,882,504.23
购买商品、接受劳务支付的现金	19	1,754,473,451.68	4,615,325,232.85	收到其他与筹资活动有关的现金	52	46,928,512.51	28,674,593.64
△客户存款及垫款净增加额	20	-	-	筹资活动现金流入小计	53	3,813,443,311.28	7,391,557,097.87
△存放中央银行和同业款项净增加额	21	-	-	偿还债务支付的现金	54	1,424,466,964.00	3,152,111,724.00
△支付与保险合同有关的现金	22	-	-	*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	55	695,201,055.88	638,250,899.92
△支付分出再保险合同的现金净额	23	-	-	支付其他与筹资活动有关的现金	56	-	-
△保户质押贷款净增加额	24	-	-	筹资活动现金流出小计	57	618,758,252.54	7,786,043.25
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25	-	-	筹资活动产生的现金流量净额	58	2,738,426,272.42	3,798,148,667.17
△拆出资金净增加额	26	-	-	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	59	1,075,017,038.86	3,593,408,430.70
△支付利息、手续费及佣金的现金	27	-	-	五、现金及现金等价物净增加额	60	-	-
▲支付保单红利的现金	28	-	-	加：期初现金及现金等价物余额	61	124,872,589.78	-401,894,293.65
支付的各项税费	29	111,032,404.00	116,839,765.87	六、期末现金及现金等价物余额	62	1,720,285,585.88	2,122,179,879.53
支付的其他与经营活动有关的现金	30	288,097,972.84	166,921,719.99		63	1,845,158,175.66	1,720,285,585.88
支付其他与经营活动有关的现金	31	1,385,688,280.09	604,984,468.33				
经营活动现金流出小计	32	3,539,272,088.61	5,504,071,187.04				
经营活动产生的现金流量净额	33	268,182,717.75	-3,985,509,820.01				

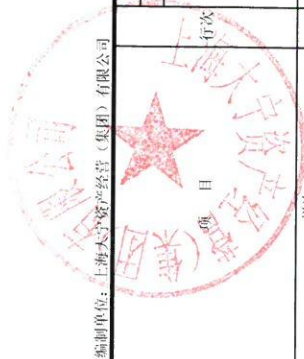
注：表中带*项目为合并财务报表专用；带▲项目为金融类企业专用；带△项目为外商投资企业专用；带☆项目为未执行新金融工具准则企业专用。

企业法定代表人：王以明

主管会计工作负责人：薛红

会计机构负责人：薛红

填表人：黄燕



合并所有者权益变动表

2024年度

财务04表
金额单位：元

编制单位：上海联星投资管理（集团）有限公司

归属于母公司所有者权益														少数股东权益		所有者权益合计
本年金额																
行次	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计				
		优先股	永续债	其他												
-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
一、上年年末余额	1	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	1,790,308,334.24	-	2,169,510,552.96	-	76,359,974.42	-	433,537,464.06	9,057,790,476.64	375,819,129.13	9,433,609,605.77		
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	478,383.39	478,383.39	-	478,383.39		
二、本年初余额	5	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	1,790,308,334.24	-	2,169,510,552.96	-	76,359,974.42	-	434,015,847.45	9,058,268,860.03	375,819,129.13	9,434,087,989.16		
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-596,904,339.63	335,394,049.32	-	3,846,756.44	-	-	-	16,331,842.18	-211,331,691.69	27,906,358.77	-213,425,332.92		
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	3,846,756.44	-	-	-	93,597,131.80	97,443,888.24	22,028,569.84	119,472,488.08		
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-600,000,000.00	335,394,049.32	-	-	-	-	-	-	-261,605,950.68	5,877,758.93	-258,728,191.75		
1.所有者投入普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,700,000.00	4,700,000.00		
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.其他	12	-	-	-600,000,000.00	335,394,049.32	-	-	-	-	-	-	-261,605,950.68	-	-263,428,191.75		
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（四）利润分配	16	-	-	3,095,660.37	-	-	-	-	-	-	-77,265,289.62	-74,169,629.25	-	-74,169,629.25		
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
△ 2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	3,095,660.37	-	-	-	-	-	-	-77,265,289.62	-74,169,629.25	-	-74,169,629.25		
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	33	3,000,000,000.00	-	991,169,811.33	2,125,702,383.56	-	2,173,357,309.40	-	76,359,974.42	-	450,347,689.63	8,816,937,168.34	403,725,187.90	9,220,662,356.24		

填表人：[Signature] 会计机构负责人：[Signature] 主管会计工作负责人：[Signature]



合并所有者权益变动表

编制单位：上海瀚大资产经营(集团)有限公司 2021年度 财企01表 金额单位：元

上年金额															
归属于母公司所有者权益															
行次	项目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	△一般 风险 准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他										
-	栏次	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
1	一、上年年末余额	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	-	1,181,716,470.08	-	2,192,583,130.75	-	76,359,974.42	-	599,154,271.68	8,637,887,997.89	371,406,289.04	9,009,294,286.93
2	加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	二、本年年末余额	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	-	1,181,716,470.08	-	2,192,583,130.75	-	76,359,974.42	-	599,154,271.68	8,637,887,997.89	371,406,289.04	9,009,294,286.93
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	608,591,864.16	-	-23,072,577.79	-	-	-	-165,616,807.62	419,902,478.75	4,412,840.09	424,315,318.81
7	（一）综合收益总额	-	-	-	-	608,591,864.16	-	-23,072,577.79	-	-	-	-91,476,807.62	-114,549,385.41	4,412,840.09	-110,136,545.32
8	（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	608,591,864.16	-	-	-	-	-	-	608,591,864.16	-	608,591,864.16
9	1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	4.其他	-	-	-	-	608,591,864.16	-	-	-	-	-	-	608,591,864.16	-	608,591,864.16
13	（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-74,140,000.00	-74,140,000.00	-	-74,140,000.00
23	△ 2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-23,072,577.79	-	-	-	-74,140,000.00	-74,140,000.00	-	-74,140,000.00
25	4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	3.弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	四、本年年末余额	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	-	1,790,308,334.24	-	2,169,510,552.96	-	76,359,974.42	-	433,537,464.06	9,057,790,476.64	375,819,129.13	9,433,609,605.77

注:表中带*项目为合并财务报表专用;带△项目为金融类企业专用;带#项目为外商投资企业专用;带☆项目为执行新金融工具准则企业专用。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 填表人: 黄燕

资产负债表

2024年12月31日

资产		负债		所有者权益		所有者权益		所有者权益	
行次	项目	期末余额	期初余额	行次	项目	期末余额	期初余额	行次	项目
1	流动资产			1	流动资产			1	流动资产
2	货币资金	1,080,622,476.21	921,994,452.05	2	货币资金			2	货币资金
3	交易性金融资产			3	交易性金融资产			3	交易性金融资产
4	应收账款			4	应收账款			4	应收账款
5	预付款项	1,110,000,000.00	50,000,000.00	5	预付款项			5	预付款项
6	其他应收款			6	其他应收款			6	其他应收款
7	其他流动资产			7	其他流动资产			7	其他流动资产
8	流动资产合计	79,308,284.71	87,271,233.18	8	流动资产合计			8	流动资产合计
9	非流动资产			9	非流动资产			9	非流动资产
10	长期股权投资			10	长期股权投资			10	长期股权投资
11	固定资产	1,778,339.52	1,996,517.65	11	固定资产			11	固定资产
12	无形资产			12	无形资产			12	无形资产
13	其他非流动资产			13	其他非流动资产			13	其他非流动资产
14	非流动资产合计	3,805,955,780.49	3,508,404,135.84	14	非流动资产合计			14	非流动资产合计
15	资产总计			15	资产总计			15	资产总计
16	负债			16	负债			16	负债
17	短期借款			17	短期借款			17	短期借款
18	应付账款			18	应付账款			18	应付账款
19	预收账款			19	预收账款			19	预收账款
20	应付职工薪酬	34,600.00	34,600.00	20	应付职工薪酬			20	应付职工薪酬
21	应交税费			21	应交税费			21	应交税费
22	其他应付款	34,600.00	34,600.00	22	其他应付款			22	其他应付款
23	应付债券			23	应付债券			23	应付债券
24	长期应付款			24	长期应付款			24	长期应付款
25	其他非流动负债			25	其他非流动负债			25	其他非流动负债
26	负债合计	25,117,586.02	39,206,424.43	26	负债合计			26	负债合计
27	所有者权益			27	所有者权益			27	所有者权益
28	实收资本	5,102,814,736.98	4,659,270,664.75	28	实收资本			28	实收资本
29	资本公积			29	资本公积			29	资本公积
30	盈余公积			30	盈余公积			30	盈余公积
31	未分配利润			31	未分配利润			31	未分配利润
32	所有者权益合计	5,962,800,967.73	5,860,852,084.98	32	所有者权益合计			32	所有者权益合计
33	负债和所有者权益总计			33	负债和所有者权益总计			33	负债和所有者权益总计
34	流动资产			34	流动资产			34	流动资产
35	货币资金			35	货币资金			35	货币资金
36	交易性金融资产			36	交易性金融资产			36	交易性金融资产
37	应收账款	193,844,567.52	164,787,435.05	37	应收账款			37	应收账款
38	预付款项	10,176,165,381.00	10,173,314,007.00	38	预付款项			38	预付款项
39	其他流动资产	1,900,090.67	1,657,657.48	39	其他流动资产			39	其他流动资产
40	流动资产合计	10,126,116.33	10,666,293.15	40	流动资产合计			40	流动资产合计
41	非流动资产			41	非流动资产			41	非流动资产
42	长期股权投资	8,629,035.66	9,298,735.67	42	长期股权投资			42	长期股权投资
43	固定资产			43	固定资产			43	固定资产
44	无形资产			44	无形资产			44	无形资产
45	其他非流动资产			45	其他非流动资产			45	其他非流动资产
46	非流动资产合计	19,378,019.15	24,194,794.35	46	非流动资产合计			46	非流动资产合计
47	资产总计	127,727,555.28	129,275,381.09	47	资产总计			47	资产总计
48	负债			48	负债			48	负债
49	短期借款			49	短期借款			49	短期借款
50	应付账款			50	应付账款			50	应付账款
51	预收账款			51	预收账款			51	预收账款
52	应付职工薪酬	12,082,216.45	21,566,633.41	52	应付职工薪酬			52	应付职工薪酬
53	应交税费	18,077,544.26	19,414,993.17	53	应交税费			53	应交税费
54	其他应付款	111,405,337.60	119,203,290.82	54	其他应付款			54	其他应付款
55	应付债券			55	应付债券			55	应付债券
56	其他非流动负债	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	56	其他非流动负债			56	其他非流动负债
57	负债合计	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	57	负债合计			57	负债合计
58	所有者权益			58	所有者权益			58	所有者权益
59	实收资本	19,378,019.15	24,194,794.35	59	实收资本			59	实收资本
60	资本公积	127,727,555.28	129,275,381.09	60	资本公积			60	资本公积
61	盈余公积			61	盈余公积			61	盈余公积
62	未分配利润			62	未分配利润			62	未分配利润
63	所有者权益合计	19,378,019.15	24,194,794.35	63	所有者权益合计			63	所有者权益合计
64	负债和所有者权益总计	127,727,555.28	129,275,381.09	64	负债和所有者权益总计			64	负债和所有者权益总计
65	流动资产			65	流动资产			65	流动资产
66	货币资金			66	货币资金			66	货币资金
67	交易性金融资产			67	交易性金融资产			67	交易性金融资产
68	应收账款	193,844,567.52	164,787,435.05	68	应收账款			68	应收账款
69	预付款项	10,176,165,381.00	10,173,314,007.00	69	预付款项			69	预付款项
70	其他流动资产	1,900,090.67	1,657,657.48	70	其他流动资产			70	其他流动资产
71	流动资产合计	10,126,116.33	10,666,293.15	71	流动资产合计			71	流动资产合计
72	非流动资产			72	非流动资产			72	非流动资产
73	长期股权投资	8,629,035.66	9,298,735.67	73	长期股权投资			73	长期股权投资
74	固定资产			74	固定资产			74	固定资产
75	无形资产			75	无形资产			75	无形资产
76	其他非流动资产			76	其他非流动资产			76	其他非流动资产
77	非流动资产合计	19,378,019.15	24,194,794.35	77	非流动资产合计			77	非流动资产合计
78	资产总计	127,727,555.28	129,275,381.09	78	资产总计			78	资产总计
79	负债			79	负债			79	负债
80	短期借款			80	短期借款			80	短期借款
81	应付账款			81	应付账款			81	应付账款
82	预收账款			82	预收账款			82	预收账款
83	应付职工薪酬	12,082,216.45	21,566,633.41	83	应付职工薪酬			83	应付职工薪酬
84	应交税费	18,077,544.26	19,414,993.17	84	应交税费			84	应交税费
85	其他应付款	111,405,337.60	119,203,290.82	85	其他应付款			85	其他应付款
86	应付债券			86	应付债券			86	应付债券
87	其他非流动负债	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	87	其他非流动负债			87	其他非流动负债
88	负债合计	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	88	负债合计			88	负债合计
89	所有者权益			89	所有者权益			89	所有者权益
90	实收资本	19,378,019.15	24,194,794.35	90	实收资本			90	实收资本
91	资本公积	127,727,555.28	129,275,381.09	91	资本公积			91	资本公积
92	盈余公积			92	盈余公积			92	盈余公积
93	未分配利润			93	未分配利润			93	未分配利润
94	所有者权益合计	19,378,019.15	24,194,794.35	94	所有者权益合计			94	所有者权益合计
95	负债和所有者权益总计	127,727,555.28	129,275,381.09	95	负债和所有者权益总计			95	负债和所有者权益总计
96	流动资产			96	流动资产			96	流动资产
97	货币资金			97	货币资金			97	货币资金
98	交易性金融资产			98	交易性金融资产			98	交易性金融资产
99	应收账款	193,844,567.52	164,787,435.05	99	应收账款			99	应收账款
100	预付款项	10,176,165,381.00	10,173,314,007.00	100	预付款项			100	预付款项
101	其他流动资产	1,900,090.67	1,657,657.48	101	其他流动资产			101	其他流动资产
102	流动资产合计	10,126,116.33	10,666,293.15	102	流动资产合计			102	流动资产合计
103	非流动资产			103	非流动资产			103	非流动资产
104	长期股权投资	8,629,035.66	9,298,735.67	104	长期股权投资			104	长期股权投资
105	固定资产			105	固定资产			105	固定资产
106	无形资产			106	无形资产			106	无形资产
107	其他非流动资产			107	其他非流动资产			107	其他非流动资产
108	非流动资产合计	19,378,019.15	24,194,794.35	108	非流动资产合计			108	非流动资产合计
109	资产总计	127,727,555.28	129,275,381.09	109	资产总计			109	资产总计
110	负债			110	负债			110	负债
111	短期借款			111	短期借款			111	短期借款
112	应付账款			112	应付账款			112	应付账款
113	预收账款			113	预收账款			113	预收账款
114	应付职工薪酬	12,082,216.45	21,566,633.41	114	应付职工薪酬			114	应付职工薪酬
115	应交税费	18,077,544.26	19,414,993.17	115	应交税费			115	应交税费
116	其他应付款	111,405,337.60	119,203,290.82	116	其他应付款			116	其他应付款
117	应付债券			117	应付债券			117	应付债券
118	其他非流动负债	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	118	其他非流动负债			118	其他非流动负债
119	负债合计	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	119	负债合计			119	负债合计
120	所有者权益			120	所有者权益			120	所有者权益
121	实收资本	19,378,019.15	24,194,794.35	121	实收资本			121	实收资本
122	资本公积	127,727,555.28	129,275,381.09	122	资本公积			122	资本公积
123	盈余公积			123	盈余公积			123	盈余公积
124	未分配利润			124	未分配利润			124	未分配利润
125	所有者权益合计	19,378,019.15	24,194,794.35	125	所有者权益合计			125	所有者权益合计
126	负债和所有者权益总计	127,727,555.28	129,275,381.09	126	负债和所有者权益总计			126	负债和所有者权益总计
127	流动资产			127	流动资产			127	流动资产
128	货币资金			128	货币资金			128	货币资金
129	交易性金融资产			129	交易性金融资产			129	交易性金融资产
130	应收账款	193,844,567.52	164,787,435.05	130	应收账款			130	应收账款
131	预付款项	10,176,165,381.00	10,173,314,007.00	131	预付款项			131	预付款项
132	其他流动资产	1,900,090.67	1,657,657.48	132	其他流动资产			132	其他流动资产
133	流动资产合计	10,126,116.33	10,666,293.15	133	流动资产合计			133	流动资产合计
134	非流动资产			134	非流动资产			134	非流动资产
135	长期股权投资	8,629,035.66	9,298,735.67	135	长期股权投资			135	长期股权投资
136	固定资产			136	固定资产			136	固定资产
137	无形资产			137	无形资产			137	无形资产
138	其他非流动资产			138	其他非流动资产			138	其他非流动资产
139	非流动资产合计	19,378,019.15	24,194,794.35	139	非流动资产合计			139	非流动资产合计
140	资产总计	127,727,555.28	129,275,381.09	140	资产总计			140	资产总计
141	负债			141	负债			141	负债
142	短期借款			142	短期借款			142	短期借款
143	应付账款			143	应付账款			143	应付账款
144	预收账款			144	预收账款			144	预收账款
145	应付职工薪酬	12,082,216.45	21,566,633.41	145	应付职工薪酬			145	应付职工薪酬
146	应交税费	18,077,544.26	19,414,993.17	146	应交税费			146	应交税费
147	其他应付款	111,405,337.60	119,203,290.82	147	其他应付款			147	其他应付款
148	应付债券			148	应付债券			148	应付债券
149	其他非流动负债	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	149	其他非流动负债			149	其他非流动负债
150	负债合计	16,653,681,369.66	16,514,271,267.35	150	负债合计			150	负债合计
151	所有者权益			151	所有者权益			151	所有者权益
152	实收资本	19,378,019.15	24,194,794.35	152	实收资本			152	实收资本
153	资本公积	127,727,555.28	129,275,381.09	153	资本公积			153	资本公积
154	盈余公积			154	盈余公积			154	盈余公积
155	未分配利润			155	未分配利润			155	未分配利润
156	所有者权益合计	19,378,019.15	24,194,794.35	156	所有者权益合计			156	所有者权益合计
157	负债和所有者权益总计	127,727,555.28	129,275,381.09	157	负债和所有者权益总计			157	负债和所有者权益总计
158	流动资产			158	流动资产			158	流动资产
159									

主:表中带*项目为合并财务报表专用;带△项目为金融类企业专用;带▲项目为未执行新保险合同准则企业专用;带■项目为外商投资企业专用;带□项目为执行新金融工具准则企业专用	2022	2021	2020
77	20,756,395,126.54	21,212,541,692.10	

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

Author's address:

—



利润表

编制单位：上海联黄资产管理（集团）有限公司 2024年度 财企02表 金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	284,699,002.49	302,222,201.37	加：营业外收入	41	65,180.36	1,365,003.90
其中：营业收入	2	284,699,002.49	302,222,201.37	其中：政府补助	42	-	45,427.50
△利息收入	3	-	-	减：营业外支出	43	1,156,788.13	13,529,541.81
△保险服务收入	4	-	-	四、利润总额（亏损总额）以“-”号填列	44	-248,361,545.07	-177,308,952.23
△已赚保费	5	-	-	减：所得税费用	45	-7,888,745.59	2,994,153.81
△手续费及佣金收入	6	-	-	五、净利润（净亏损）以“-”号填列	46	-240,472,799.48	-180,303,106.07
二、营业总成本	7	575,948,715.72	588,597,365.07	（一）按所有权归属分类	47	-	-
其中：营业成本	8	13,249,999.95	11,553,415.52	归属于母公司所有者的净利润	48	-240,472,799.48	-180,303,106.07
△利息支出	9	-	-	*少数股东损益	49	-	-
△手续费及佣金支出	10	-	-	（二）按经营持续性分类	50	-	-
△保险服务费用	11	-	-	持续经营净利润	51	-240,472,799.48	-180,303,106.07
△分出保费的分摊	12	-	-	终止经营净利润	52	-	-
△减：摊回保险服务费用	13	-	-	六、其他综合收益的税后净额	53	-	-
△承保财务损失	14	-	-	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	-	-
△减：分出再保险财务收益	15	-	-	（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	-	-
△退保金	16	-	-	1.重新计量设定受益计划变动额	56	-	-
△赔付支出净额	17	-	-	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	-	-
△提取保险责任准备金净额	18	-	-	3.其他权益工具投资公允价值变动	58	-	-
△保单红利支出	19	-	-	4.企业自身信用风险公允价值变动	59	-	-
△分保费用	20	-	-	△5.不能转损益的保险合同金融变动	60	-	-
税金及附加	21	30,060,211.15	28,789,265.85	6.其他	61	-	-
销售费用	22	-	-	（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	-	-
管理费用	23	48,037,665.03	52,556,143.19	1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	-	-
研发费用	24	-	-	2.其他债权投资公允价值变动	64	-	-
财务费用	25	484,600,839.59	495,698,540.51	△3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65	-	-
其中：利息费用	26	494,182,963.11	514,661,835.89	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66	-	-
利息收入	27	10,652,753.19	20,343,639.32	△5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67	-	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	-	-	△6.其他债权投资信用减值准备	68	-	-
其他	29	-	-	7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69	-	-
加：其他收益	30	70,584,016.38	98,447,799.81	8.外币财务报表折算差额	70	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	31	13,589,973.71	10,443,108.99	△9.可转损益的保险合同金融变动	71	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-	-	△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33	-	-	11.其他	73	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34	-	-	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35	-	-	七、综合收益总额	75	-240,472,799.48	-180,303,106.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-32,083,002.79	11,777,977.95	归属于母公司所有者的综合收益总额	76	-240,472,799.48	-180,303,106.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	696,900.21	568,673.62	*归属于少数股东的综合收益总额	77	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-8,798,094.82	-	八、每股收益：	78	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	-10,016.76	-6,810.99	基本每股收益	79	-	-
三、营业利润（亏损）以“-”号填列	40	-247,289,937.30	-165,144,414.32	稀释每股收益	80	-	-

注：表中带“*”项目为合并财务报表专用；带“△”项目为金融类企业专用；带“#”项目为外商投资企业专用；带“#”项目为外商投资企业专用；带“#”项目为外商投资企业专用。

企业法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

填表人：[Signature]



现金流量表

财务03表
金额单位：元

编制单位：上海圣融资管（集团）有限公司

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			二、投资活动产生的现金流量：	34		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	311,257,384.80	365,302,893.57	收回投资收到的现金	35	1,950,000,000.00	500,000,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			取得投资收益收到的现金	36	12,239,104.87	10,610,155.75
△向中央银行借款净增加额	4			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	740.00	127,500.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38	-	199,733.20
△收到签发保险合同保单取得的现金	6			收到其他与投资活动有关的现金	39	1,082,100,024.41	510,937,388.95
△收到分入再保险合同的现金净额	7			投资活动现金流入小计	40	3,044,339,869.28	37,206,240.22
△收到原保险合同保费取得的现金	8			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	12,836,375.80	3,252,300,000.00
△收到再保业务现金净额	9			投资支付的现金	42	-	1,727,004,428.21
△保户储金及投资款净增加额	10			△质押贷款净增加额	43	-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			支付其他与投资活动有关的现金	45	1,347,000,000.00	2,000.00
△拆入资金净增加额	13			投资活动现金流出小计	46	4,612,136,375.80	1,761,212,668.43
△回购业务资金净增加额	14			投资活动产生的现金流量净额	47	-1,567,796,506.52	-1,253,275,279.48
△代理买卖证券收到的现金净额	15			三、筹资活动产生的现金流量：	48		
收到的税费返还	16			吸收投资收到的现金	49	300,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	17	2,900,872,124.15	1,421,336,818.00	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	-	-
经营活动现金流入小计	18	3,212,129,508.95	1,786,639,711.57	取得借款收到的现金	51	2,169,800,000.00	3,153,800,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	19	41,099,868.80	90,138,890.23	收到其他与筹资活动有关的现金	52	-	-
△客户贷款及垫款净增加额	20			筹资活动现金流入小计	53	2,469,800,000.00	3,453,800,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			偿还债务支付的现金	54	1,095,586,964.00	2,845,321,724.00
△支付签发保险合同赔款的现金	22			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	538,346,974.66	570,043,250.13
△支付分出再保险合同的现金净额	23			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	-	-
△保单质押贷款净增加额	24			支付其他与筹资活动有关的现金	57	687,601,667.06	7,486,394.75
△支付原保险合同赔付款项的现金	25			筹资活动现金流出小计	58	2,321,535,605.72	3,422,831,368.88
△拆出资金净增加额	26			筹资活动产生的现金流量净额	59	148,264,394.28	30,968,631.12
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-	-
△支付保单红利的现金	28			五、现金及现金等价物净增加额	61	158,628,523.56	-737,688,190.71
支付职工及为职工支付的现金	29	30,065,018.81	30,310,734.51	加：期初现金及现金等价物余额	62	921,994,452.65	1,659,682,643.36
支付的各项税费	30	48,298,348.35	29,407,526.67	六、期末现金及现金等价物余额	63	1,080,622,976.21	921,994,452.65
支付其他与经营活动有关的现金	31	1,514,505,637.19	1,152,164,102.51				
经营活动现金流出小计	32	1,633,968,873.15	1,302,021,253.92				
经营活动产生的现金流量净额	33	1,578,160,635.80	484,618,457.65				

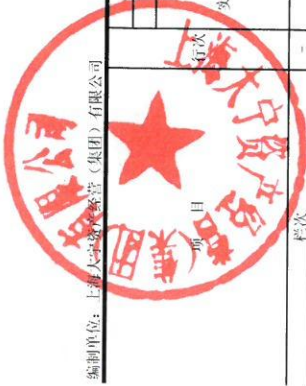
注：表中带*项目为合并财务报表专用；带△项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用；带+项目为未执行新金融工具准则企业专用。

企业法定代表人：王绍华

主管会计工作负责人：邵敏

会计机构负责人：Vity

填表人：王绍华



所有者权益变动表

2024年度

财余04表
金额单位：元

编制单位：上海中远商业管理(集团)有限公司

归属于母公司所有者权益															
项目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	3,000,000,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
加：会计政策变更	-	-	1,588,074,150.96	-	1,626,108,035.90	-	1,115,936,281.50	-	76,359,974.42	-	-98,727,888.70	7,307,750,554.08	-	7,307,750,554.08	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	-	1,626,108,035.90	-	1,115,936,281.50	-	76,359,974.42	-	-98,727,888.70	7,307,750,554.08	-	7,307,750,554.08	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-596,904,339.63	-	337,897,525.67	-	-	-	-	-	-317,738,089.10	-576,744,903.06	-	-576,744,903.06	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-240,472,799.48	-240,472,799.48	-	-240,472,799.48	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-600,000,000.00	-	337,897,525.67	-	-	-	-	-	-262,102,474.33	-262,102,474.33	-	-262,102,474.33	
1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-600,000,000.00	-	337,897,525.67	-	-	-	-	-	-	-262,102,474.33	-	-262,102,474.33	
（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	-	-	3,095,660.37	-	-	-	-	-	-	-	-77,265,289.62	-74,169,629.25	-	-74,169,629.25	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
△ 2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	3,095,660.37	-	-	-	-	-	-	-	-77,265,289.62	-74,169,629.25	-	-74,169,629.25	
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.弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	3,000,000,000.00	-	991,169,811.33	-	1,964,005,561.57	-	1,115,936,281.50	-	76,359,974.42	-	-116,465,977.80	6,731,005,651.02	-	6,731,005,651.02	

注:表中带△项目为合并财务报表专用;带▲项目为未执行新保险合同准则企业专用;带#项目为外商投资企业专用;带*项目为执行新金融工具准则企业专用。

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

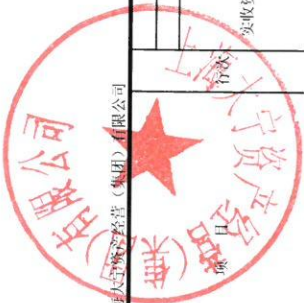
主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

填表人:

2025年1月31日

陈永



所有者权益变动表

编制单位：上海宁强投资管理（集团）有限公司
2024年度
财余04表
金额单位：元

上年金额															
归属于母公司所有者权益															
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积 股	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	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先 股	永续债	其他											
栏次	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
一、上年年末余额	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	-	1,326,108,035.90	-	1,115,936,281.50	-	76,359,974.42	-	155,715,217.37	7,262,193,660.15	-	7,262,193,660.15	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	-	1,326,108,035.90	-	1,115,936,281.50	-	76,359,974.42	-	155,715,217.37	7,262,193,660.15	-	7,262,193,660.15	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-254,443,106.07	45,556,893.93	-	45,556,893.93	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-180,303,106.07	-180,303,106.07	-	-180,303,106.07	
1.所有者投入和减少资本	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00	
1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（二）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
△ 2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	3,000,000,000.00	-	1,588,074,150.96	-	1,626,108,035.90	-	1,115,936,281.50	-	76,359,974.42	-	-98,727,888.70	7,307,750,551.08	-	7,307,750,551.08	

注：表中“项目”为合并财务报表专用，带△项目为金融企业专用；带■项目为外商投资企业专用；带□项目为未执行新金融工具准则企业专用。
（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）
企业法定代表人：王明 主管会计工作负责人：王明 会计机构负责人：王明

填表人：王明

上海大宁资产经营(集团)有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司的基本情况

(一) 上海大宁资产经营(集团)有限公司(以下简称“本公司”或“本集团”)前身系上海大宁资产经营有限公司,系由上海市闸北区国有资产监督管理委员会以货币形式出资组建,成立于2008年7月22日,取得上海市静安区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为913100006778417841的《营业执照》。

公司成立时注册资本为人民币10,000.00万元,由上海市闸北区国有资产监督管理委员会全额认缴出资,占注册资本的100.00%。该次出资业经上海申北会计师事务所有限公司审验,并由其出具申北会验企字(2008)第185号验资报告。

2010年9月19日,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会《关于同意向上海大宁资产经营有限公司股权增资的批复》(闸国资[2010]89号),上海市闸北区国有资产监督管理委员会对本公司增资人民币103,000.00万元,其中以货币形式增资人民币310,194,701.74元,以持有上海金贸资产管理有限公司100%股权作价增资人民币17,571,026.48元,以持有上海金贸实业有限公司100%股权作价增资人民币473,854,143.98元,以持有上海市闸北区商业资产经营有限公司100%股权作价增资人民币228,380,127.80元。增资后,公司注册资本为人民币113,000.00万元。该次增资业经上海荣业会计师事务所审验,并由其出具沪荣业会验字(2010)第2086号验资报告。

2011年11月,根据上海市闸北区人民政府办公室“闸府办便函(2011)第270号”公文办理便函,公司名称变更为上海大宁资产经营(集团)有限公司。

2012年7月,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会的决定,上海市闸北区国有资产监督管理委员会对本公司增资人民币187,000.00万元,其中以货币形式增资人民币56,747.58万元,以房产增资人民币117,610.42万元,以土地使用权增资人民币12,642.00万元。增资后,公司注册资本增至人民币300,000.00万元。该次增资业经上海东洲政信会计师事务所审验,并由其出具沪东洲政信会所验字(2012)第2080号验资报告。

2016年7月18日,公司股东变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

公司注册地址:上海市静安区广延路1286、1308号1幢9层927单元。

公司法定代表人:毛立鹏。

(二) 本公司所处行业:商业服务业;

本公司经营范围为:一般项目:资产经营管理;实业投资;住房租赁;园林经营,停车场,市政工程及公共设施的配套设备安装及咨询服务;公园自有设备租赁,绿地开发建设,五金工具、轻工机械、机电设备、起重机配件、建筑装潢材料、金属材料的销售,矿产品(除煤炭),焦炭(除煤炭),钢材的销售。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目:房地产开发经营;各类工程建设活动。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件



为准)

(三) 本公司的最终控制方为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

(四) 本公司的营业期限为：2008 年 7 月 22 日至 2038 年 7 月 21 日。

二、合并财务报表范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

本期合并范围变化情况详见本附注“九、合并范围的变化”及本附注“十、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《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”)的规定编制。

四、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

五、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

(一) 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(二) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(三) 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本



公积不足冲减的，调整留存收益。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。

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

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。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目



前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，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；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，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。

本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，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司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，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损益，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，在丧失控制权时转为当期投资损益。

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，如果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，应当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投资损益。

（六）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，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与



共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，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。

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

（七）现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（八）金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

① 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：A. 管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。B. 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，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

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：A. 管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。B. 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在财务报表中列报为其他权益工具投资。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，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。



③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。

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。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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的控制。

若企业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、金融负债的终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上是不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7、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。

（九）应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。



1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对于《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失计量。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

2、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：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。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于应收账款交易对象关系作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合分类	预期信用损失会计估计政策
关联方组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备
账龄组合	按照预期损失率计提减值准备
其他组合	其他具有类似信用风险特征的组合

对于划分为账龄组合的应收账款和合同资产，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

本公司应收账款预期信用损失率：

账 龄	预期信用损失比率
1 年以内	0.00%
1-2 年	5.00%
2-3 年	10.00%
3-4 年	30.00%
4-5 年	50.00%
5 年以上	100.00%

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

(十) 其他应收款



其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

本公司对于其他应收款始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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：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，本公司基于其他应收款交易对象关系、款项性质等共同风险特征将其其他应收款划分为不同的组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合分类	预期信用损失会计估计政策
账龄组合	按照预期损失率计提减值准备
关联方组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备
托管企业组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备
押金、备用金及保证金组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备

对于划分为账龄组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

本公司其他应收款预期信用损失率：

账 龄	预期信用损失比率
1 年以内	0.00%
1-2 年	5.00%
2-3 年	10.00%
3-4 年	30.00%
4-5 年	50.00%
5 年以上	100.00%

本公司在资产负债表日计算其他应收款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前其他应收款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为其他应收款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关其他应收款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收利息”、“应收股利”或“其他应收款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”。

(十一) 存货

1、存货的分类

本公司存货主要为：在途材料、委托加工材料、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品产成品、分期收款发出商品、自制半成品、开发成本、开发产品和在产品等种类。

2、存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。存货发出时按先进先出法或个别认定法计价。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品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。

2、合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”。

（十三）持有待售资产

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：A. 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；B. 出售极可能发生，即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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。

本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将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。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保



留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：A. 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；B. 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（十四）债权投资

债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

本公司的债权投资系以摊余成本计量，均为低信贷风险，按照下列情形计量债权投资的损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，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损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，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。

以组合为基础的评估。对于债权投资，本公司按照信用风险评级为共同风险特征，对债权投资进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

（十五）长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单



位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产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。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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；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投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被



投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分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，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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；处置后的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，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权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投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。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交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十六）投资性房产

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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。



本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。

(十七) 固定资产

1、确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

2、折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋及建筑物	20	5.00	4.75
2	机器设备	10	5.00	9.5
3	运输工具	5	5.00	19.00
4	其他设备	5	5.00	19.00
5	土地	不计提折旧	-	-

注：预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(十八) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。

本公司在在建工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按估计价值确认为固定资产，



并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（十九）借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果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，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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予以资本化；一般借款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一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（二十）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司无形资产包括房屋建筑物使用权、土地使用权、码头经营权、软件等，按取得时的实际成本计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，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，必要时进行调整。经复核本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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。每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

（二十一）长期资产减值



本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十二）长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十三）合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司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支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

（二十四）职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、



设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A. 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。

B. 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。

C. 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 A 项和 B 项计入当期损益；C 项计入其他综合收益。

3、辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（二十五）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

1、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。

2、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。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1、符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- （1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- （2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- （3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- （4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2、同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- （1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- （2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3、会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

（二十七）收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括商品销售收入、租金收入、提供劳务收入等。除租金收入的确认和计量执行《企业会计准则第 21 号-租赁》的规定外，商品销售收入等执行《企业会计准则第 14 号-收入》。

1、本公司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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2、在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，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。



3、对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。③在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

4、对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照完工百分比法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司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，则本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：①本公司就该商品或服务享有现时收款权利。②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。③本公司已将该商品的实物转移给客户。④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。⑤客户已接受该商品或服务。

（二十八）合同成本

1、与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于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：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；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。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（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2、与合同成本有关的资产的摊销

本公司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

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，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本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述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。

（二十九）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年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，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1 元）计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（三十）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

（三十一）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

1、本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别包括房屋和其他资产。



（1）初始计量

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

① 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- a、租赁负债的初始计量金额；
- b、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- c、本公司发生的初始直接费用；
- d、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁采用简化处理，不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

本年按照下列方式确定折旧年限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，按照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，按照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。

② 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。其中租赁付款额包括下列内容：

- a、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- b、取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- c、购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- d、行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- e、根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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，采用增量借款利率作为折现率。

本公司按照租赁合同采用折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或资产成本。

（2）后续计量

本公司采用年限平均法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，本公司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，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。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，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，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、作为出租人

租赁开始日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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人，经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

（三十二）公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。三个层次的定义如下：

第一层次：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；

第二层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

第三层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

六、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、 重要会计政策变更



会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》	无重大影响	-
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2024 年发布的《企业会计准则解释第 18 号》	无重大影响	-

（1）执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”）其中“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”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容，自 2024 年 1 月 1 日起施行，本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号。执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”）其中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容。自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自印发之日起执行解释 18 号，执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2、 会计估计变更

本公司 2024 年度无会计估计变更。

3、 重要前期差错更正

本公司 2024 年度无重要前期差错更正。

七、 税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

八、 合并财务报表主要项目注释

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

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	285,796.54	313,113.20
银行存款	1,774,872,379.12	2,978,684,985.00
其他货币资金	70,000,000.00	20,000,000.00



合计	1,845,158,175.66	2,998,998,098.20
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		1,278,712,512.32

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	1,165,000,000.00	50,000,000.00
其中：债券工具投资	—	—
权益工具投资	—	—
衍生金融资产	—	—
其他	1,165,000,000.00	50,000,000.00
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	—	—
其中：债券工具投资	—	—
权益工具投资	—	—
其他	—	—
合计	1,165,000,000.00	50,000,000.00

(三) 应收账款

1、按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	205,452,126.87	88,002,259.10
1 至 2 年（含 2 年）	5,787,106.27	27,555,834.12
2 至 3 年（含 3 年）	2,434,700.64	20,166,948.55
3 至 4 年（含 4 年）	341,768.52	319,815,865.57
4 至 5 年（含 5 年）	265,465,616.09	272,738.26
5 年以上	1,084,349.41	1,694,732.31
小计	480,565,667.80	457,508,377.91
减：坏账准备	1,970,589.83	4,584,085.58
合计	478,595,077.97	452,924,292.33

2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	249,225.87	0.05	249,225.87	100.00	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	480,316,441.93	99.95	1,721,363.96	0.36	478,595,077.97
其中：1、账龄组合	146,813,979.02	30.55	1,721,363.96	1.17	145,092,615.06
2、关联方组合	268,646,924.91	55.90	—	—	268,646,924.91



3、其他组合	64,855,538.00	13.50	—	—	64,855,538.00
合计	480,565,667.80	100.00	1,970,589.83	0.41	478,595,077.97

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,654,693.90	1.02	3,349,716.38	71.96	1,304,977.52
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	452,853,684.01	98.98	1,234,369.20	0.27	451,619,314.81
其中：1、账龄组合	30,218,990.17	6.60	1,234,369.20	4.08	28,984,620.97
2、关联方组合	316,727,227.86	69.23	—	—	316,727,227.86
3、其他组合	105,907,465.98	23.15	—	—	105,907,465.98
合计	457,508,377.91	100.00	4,584,085.58	1.00	452,924,292.33

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
上海宝顺餐饮有限公司	164,674.13	164,674.13	100.00	预计无法收回
上海怡锦企业管理有限公司	84,551.74	84,551.74	100.00	预计无法收回
合计	249,225.87	249,225.87		

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	137,180,448.75	93.44	—	26,269,976.00	86.93	—
1 至 2 年 (含 2 年)	5,767,426.51	3.93	288,371.33	2,434,700.64	8.06	105,966.34
2 至 3 年 (含 3 年)	2,434,700.64	1.66	243,470.07	424,678.93	1.41	42,467.89
3 至 4 年 (含 4 年)	341,768.52	0.23	102,530.55	5,285.19	0.02	1,585.56
4 至 5 年 (含 5 年)	5,285.19	0.00	2,642.60	—	—	—
5 年以上	1,084,349.41	0.74	1,084,349.41	1,084,349.41	3.59	1,084,349.41
合计	146,813,979.02	100.00	1,721,363.96	30,218,990.17	100.00	1,234,369.20

② 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备



按直线法掉销的应 收租金	64,855,538.00	—	—	105,907,465.98	—	—
-----------------	---------------	---	---	----------------	---	---

3、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款合计的 比例 (%)	坏账准备
无锡市吴韵梅里城市发展有限公司	92,268,155.00	1年以内	19.20	—
上海宁汇投资管理有限公司	127,274,034.21	4至5年	26.48	—
上海铭洲企业管理有限公司	138,109,274.63	4至5年	28.74	—
上海佰正企业发展有限公司	50,060,535.69	1年以内、1-2年	10.42	142,893.07
上海江程资产管理有限公司	14,980,607.73	1年以内	3.12	—
合计	422,692,607.26	—	87.96	142,893.07

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	4,157,762.83	85.19	5,367,410.57	93.74
1—2 年(含 2 年)	364,808.67	7.47	195,973.93	3.42
2—3 年(含 3 年)	195,973.93	4.01	110,035.00	1.92
3 年以上	162,785.00	3.33	52,750.00	0.92
小计	4,881,330.43	100.00	5,726,169.50	100.00
减：坏账准备	—	—	—	—
合计	4,881,330.43	100.00	5,726,169.50	100.00

2、按欠款归集的期末余额主要明细

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比 例 (%)	坏账准备
广茂置业	1,163,593.98	23.84	—
上海广苑物业管理有限公司	397,735.47	8.15	—
国网上海市电力公司	482,750.46	9.89	—
合计	2,044,079.91	41.88	—

(五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	24,290,079.60	19,597,369.95
应收股利	—	—
其他应收款	1,812,814,272.72	2,045,805,996.37
合计	1,837,104,352.32	2,065,403,366.32

1、应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



定期存款	418,541.67	2,561,920.00
委托贷款	—	—
企业借款	23,871,537.93	17,035,449.95
合计	24,290,079.60	19,597,369.95

2、其他应收款

(1) 按账龄披露其他应收款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	525,889,259.41	240,113,063.90
1 至 2 年（含 2 年）	143,521,105.57	554,774,906.08
2 至 3 年（含 3 年）	535,585,517.68	466,420,619.21
3 至 4 年（含 4 年）	406,971,243.29	686,506,522.52
4 至 5 年（含 5 年）	126,214,148.84	16,846,728.19
5 年以上	127,799,128.87	137,143,299.47
小计	1,865,980,403.66	2,101,805,139.37
减：坏账准备	53,166,130.94	55,999,143.00
合计	1,812,814,272.72	2,045,805,996.37

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	42,814,847.63	2.29	42,814,847.63	100.00	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,823,165,556.03	97.71	10,351,283.31	0.57	1,812,814,272.72
合计	1,865,980,403.66	100.00	53,166,130.94	2.85	1,812,814,272.72

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	44,079,702.63	2.10	44,079,702.63	100.00	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,057,725,436.74	97.90	11,919,440.37	0.58	2,045,805,996.37
合计	2,101,805,139.37	100.00	55,999,143.00	2.66	2,045,805,996.37

① 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由



上海连连看数字娱乐有限公司	11,304,086.76	11,304,086.76	100.00	预计无法收回
上海米家文化传播有限公司	13,030,709.87	13,030,709.87	100.00	预计无法收回
麒麟网（北京）影视文化传播有限公司	9,342,073.47	9,342,073.47	100.00	预计无法收回
上海明迪文化传媒有限公司（彭善明）	3,070,538.86	3,070,538.86	100.00	预计无法收回
亚洲新人奖	6,053,596.67	6,053,596.67	100.00	预计无法收回
上海燕舞印刷材料有限公司押金	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
上海铁贸物业管理有限公司押金	3,842.00	3,842.00	100.00	预计无法收回
合计	42,814,847.63	42,814,847.63	100.00	

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款账龄组合

A. 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	69,439,478.43	72.90	—	50,454,667.09	57.73	
1 至 2 年（含 2 年）	1,078,746.02	1.13	53,937.30	12,317,907.32	14.09	615,868.53
2 至 3 年（含 3 年）	9,724,147.23	10.21	972,414.72	11,687,449.48	13.37	1,168,744.95
3 至 4 年（含 4 年）	7,620,721.76	8.00	2,286,216.53	3,623,521.84	4.15	1,087,056.55
4 至 5 年（含 5 年）	703,656.63	0.74	351,828.32	530,687.98	0.61	265,343.99
5 年以上	6,686,886.44	7.02	6,686,886.44	8,782,426.35	10.05	8,782,426.35
合计	95,253,636.51	100.00	10,351,283.31	87,396,660.06	100.00	11,919,440.37

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	11,919,440.37	—	44,079,702.63	55,999,143.00
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		—	13,842.00	13,842.00
本期转回	1,568,157.06	—	1,278,697.00	2,846,854.06
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—



期末余额	10,351,283.31	—	42,814,847.63	53,166,130.94
------	---------------	---	---------------	---------------

(4) 收回或转回的坏账准备情况

其他应收款内容	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
亚洲新人奖	1,278,697.00	预计无法收回	债务人主动偿付部分款项	货币资金收回

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
上海中亚商业有限公司	托管企业	1,308,140,105.30	1-4 年	70.10	—
上海云澜实业发展有限公司	往来款	134,500,000.00	3-4 年	7.21	—
上海大宁菜市场经营管理有限公司	往来款	100,000,000.00	4-5 年	5.36	—
启迪控股股份有限公司	往来款	42,945,000.00	5 年以上	2.30	—
上海金贸资产经营有限公司	往来款	22,388,529.85	1-2 年、2-3 年	1.20	—
合计	—	1,607,973,635.15	—	86.17	—

(六) 存货

1、 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	—	—	—
库存商品	81,810,127.55	—	81,810,127.55
开发成本	7,029,205,403.44	—	7,029,205,403.44
开发产品	48,034,597.88	80,472.39	47,954,125.49
合计	7,159,050,128.87	80,472.39	7,158,969,656.48

续

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	5,795.00	—	5,795.00
库存商品	482,339.93	—	482,339.93
开发成本	6,372,636,713.19	—	6,372,636,713.19
开发产品	376,557,737.85	80,472.39	376,477,265.46
合计	6,749,682,585.97	80,472.39	6,749,602,113.58

注：本期资本化利息为 108,637,194.13 元，累计资本化利息为 115,518,066.89 元。

2、 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------



			本期转回数	本期转销数	
开发产品	80,472.39	--	—		80,472.39

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交增值税	3,436,452.42	47,187,730.17
预缴企业所得税	66.66	53,166,670.95
增值税留抵税额	41,386,955.62	92,101,999.76
待抵扣进项税额	21,417,843.03	25,819.76
预交土地增值税	—	58,382,976.03
其他	846,996.52	4,741,620.51
合计	67,088,314.25	255,606,817.18

(八) 长期应收款

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方借款	130,000,000.00	—	130,000,000.00	140,000,000.00	—	140,000,000.00

(九) 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	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
联营企业	252,437,954.34	4,500,000.00	247,937,954.34	256,299,809.52	4,500,000.00	251,799,809.52



3、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	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的损益	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	计提减值准备		
联营企业										
上海云瀚实业发展有限公司	163,829,646.12	--	--	1,675,438.18	--	--	--	--	165,505,084.30	--
上海茶叶交易中心有限公司	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
上海润宁体育发展有限公司	3,311,526.75	--	--	-26,505.43	--	--	--	--	3,285,021.32	--
清宁（上海）创业孵化器有限公司	7,937,043.20	--	--	-4,689,883.90	--	--	--	--	3,247,159.30	--
上海紫兰房地产有限责任公司	4,500,000.00	--	--	--	--	--	--	--	4,500,000.00	4,500,000.00
上海厚璞房屋租赁有限公司	74,942,389.43	--	--	-782,848.50	--	--	--	--	74,159,540.93	--
上海新苏房地产开发有限公司	1,779,204.02	--	--	--	--	--	--	--	1,741,148.49	--
总计	256,299,809.52	--	--	-3,823,799.65	--	--	--	--	252,437,954.34	4,500,000.00



(十) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	9,022,378.01	9,084,697.77

2、重要的权益工具具体投资情况

项目	期末余额	期初余额
上海福乐思特房地产发展有限公司	8,702,378.01	8,764,697.77
上海大众新亚出租汽车有限公司	300,000.00	300,000.00
上海今洲科技有限公司	20,000.00	20,000.00
合计	9,022,378.01	9,084,697.77

(十一) 其他非流动金融

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	193,844,567.52	164,787,435.05
其中：债券工具投资	—	—
权益工具投资	193,844,567.52	164,787,435.05
衍生金融资产	—	—
其他	—	—
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	—	—
其中：债券工具投资	—	—
权益工具投资	—	—
其他	—	—
合计	193,844,567.52	164,787,435.05

(十二) 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	土地使用权	合计
一、期初余额	15,231,732,691.28	80,648,623.18	15,312,381,314.46
二、本期变动	-964,054.62	—	-964,054.62
加：存货\固定资产\在建工程转入	11,093,738.03		11,093,738.03
更新改造	8,674,451.44		8,674,451.44
股东投入	37,921,300.00		37,921,300.00
减：处置	38,906,073.53		38,906,073.53
其他原因减少	19,753,847.61	—	19,753,847.61
公允价值变动	6,377.05		6,377.05
三、期末余额	15,230,768,636.66	80,648,623.18	15,311,417,259.84

注：1. 期末投资性房地产公允价值业经沃克森(北京)国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字(2025)第 0700 号确认。



2. 期末用于担保的投资性房地产，详见本附注八（五十八）“所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

（十三）固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1, 718, 714, 485. 61	1, 525, 087, 138. 21
固定资产清理	—	—
合计	1, 718, 714, 485. 61	1, 525, 087, 138. 21

1、固定资产情况

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
一、账面原值合计	1, 690, 890, 513. 31	212, 139, 431. 38	4, 196, 301. 63	1, 898, 833, 643. 06
其中：房屋及建筑物	320, 217, 944. 09	208, 992, 178. 76	334, 670. 00	528, 875, 452. 85
机器设备	40, 540, 979. 70	96, 703. 00	287, 750. 00	40, 349, 932. 70
运输设备	5, 025, 698. 03	502, 736. 84	1, 341, 049. 11	4, 187, 385. 76
其他设备	36, 793, 966. 54	2, 547, 812. 78	2, 232, 832. 52	37, 108, 946. 80
土地	1, 288, 311, 924. 95	—	—	1, 288, 311, 924. 95
二、累计折旧合计	165, 803, 375. 10	17, 898, 894. 34	3, 583, 111. 99	180, 119, 157. 45
其中：房屋及建筑物	97, 505, 222. 21	15, 116, 595. 12	227, 854. 49	112, 393, 962. 84
机器设备	36, 202, 032. 52	347, 709. 95	273, 362. 50	36, 276, 379. 97
运输设备	3, 297, 717. 02	355, 064. 99	967, 972. 71	2, 684, 809. 30
其他设备	28, 798, 403. 35	2, 079, 524. 28	2, 113, 922. 29	28, 764, 005. 34
土地	—	—	—	—
三、减值准备合计	—	—	—	—
四、固定资产账面价值合计	1, 525, 087, 138. 21	194, 240, 537. 04	613, 189. 64	1, 718, 714, 485. 61
其中：房屋及建筑物	222, 712, 721. 88	193, 875, 583. 64	106, 815. 51	416, 481, 490. 01
机器设备	4, 338, 947. 18	-251, 006. 95	14, 387. 50	4, 073, 552. 73
运输设备	1, 727, 981. 01	147, 671. 85	373, 076. 40	1, 502, 576. 46
其他设备	7, 995, 563. 19	468, 288. 50	118, 910. 23	8, 344, 941. 46
土地	1, 288, 311, 924. 95	—	—	1, 288, 311, 924. 95

（十四）在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
地下空间	—	—	—	46, 640, 336. 27	—	46, 640, 336. 27
万荣路 373 号、505 号排水管道改造工程	1, 130, 937. 76	—	1, 130, 937. 76	—	—	—
华清大厦 BA 系统工程	—	—	—	411, 966. 28	—	411, 966. 28
启迪大厦 BA 系统工程	—	—	—	411, 543. 30	—	411, 543. 30
合计	1, 130, 937. 76	—	1, 130, 937. 76	47, 463, 845. 85	—	47, 463, 845. 85



1、在建工程项目变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转入固定资产	其他减少	小计	
地下空间	46,640,336.27	—	—	46,640,336.27	46,640,336.27	—
万荣路373号、505号排水管道改造工程	—	1,130,937.76	—	—	—	1,130,937.76
华清大厦BA系统工程	411,966.28	411,563.51	823,529.79	—	823,529.79	—
启迪大厦BA系统工程	411,543.30	410,936.62	822,479.92	—	822,479.92	—
合计	47,463,845.85	1,953,437.89	1,646,009.71	46,640,336.27	48,286,345.98	1,130,937.76

(十五) 使用权资产

项目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1. 期初余额	39,426,297.08
2. 本期增加金额	177,806.94
(1) 新增租赁	177,806.94
3. 本期减少金额	—
4. 期末余额	39,604,104.02
二、累计折旧	—
1. 期初余额	14,901,046.51
2. 本期增加金额	5,090,343.70
(1) 计提	5,090,343.70
3. 本期减少金额	—
4. 期末余额	19,991,390.21
三、减值准备	—
1. 期初余额	—
2. 期末余额	—
四、账面价值	—
1. 期末账面价值	19,612,713.81
2. 期初账面价值	24,525,250.57

(十六) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	137,866,774.68	358,151.15	—	138,224,925.83
其中：土地使用权	126,420,000.00	—	—	126,420,000.00
软件	11,446,774.68	358,151.15	—	11,804,925.83



二、累计摊销合计	7,276,456.34	2,024,093.44	-	9,300,549.78
其中：土地使用权	-	-	-	-
软件	7,276,456.34	2,024,093.44	-	9,300,549.78
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
四、无形资产账面价值合计	130,590,318.34	-1,665,942.29	-	128,924,376.05
其中：土地使用权	126,420,000.00	-	-	126,420,000.00
软件	4,170,318.34	-1,665,942.29	-	2,504,376.05

(十七) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并	其他	处置	其他	
上海君庭置业有限公司	12,938,178.34					12,938,178.34

(十八) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
二青少训练办公场地装修费	897,728.01	—	336,324.96	—	561,403.05	—
国家数字化安全中心（大宁基地）	7,882,089.39	7,981.14	—	3,059,800.00	4,830,270.53	收到项目补贴冲减
万荣路 777 号大宁产业展示平台	7,236,050.54	4,052,347.11	67,539.12	7,236,050.54	3,984,807.99	收到项目补贴冲减
人才公寓-临汾路 894 弄 11 号底层	1,122,172.00	—	68,010.48	—	1,054,161.52	—
大宁功能区数字化升级改造	4,250,291.59	—	109,345.85	2,407,500.00	1,733,445.74	收到项目补贴冲减



5 号楼会议室改造	178,301.88	—	39,622.68	—	138,679.20	—
万荣路 505 号卫生间改造	—	379,448.42	—	—	379,448.42	—
公园东园项目改造	4,405,269.76	—	4,066,402.80	—	338,866.96	—
公园西块沟盖板及侧石改造工程	628,075.68	—	628,075.68	—	—	—
公园路灯电缆改造工程	341,374.88	—	195,071.28	—	146,303.60	—
罗马广场外立面综合整治工程	562,371.39	—	562,371.39	—	—	—
大宁公园综合改造工程	467,319.28	—	467,319.28	—	—	—
公园绿化灌溉给水系统及罗马广场排水系统	1,226,492.42	—	490,596.84	—	735,895.58	—
公园荷塘区域改造工程	1,037,365.77	—	461,051.40	—	576,314.37	—
公园长堤石桥区域亲水平台改造工程	720,118.97	—	297,980.28	—	422,138.69	—
公园路灯及监控（荷塘及南国风光区域）	201,510.89	—	86,361.72	—	115,149.17	—
东块绿化移植项目	840,416.81	—	325,322.64	—	515,094.17	—
西块行道树及花灌木调整项目	660,605.01	—	255,718.08	—	404,886.93	—
大宁公园北门综合整治工程	3,166,265.55	81,114.15	364,126.61	—	2,883,253.09	—
公园东块绿化提升	6,152,783.96	1,787,744.56	880,516.11	—	7,060,012.41	—
公园北门配套管理用房修缮	3,361,362.43	1,038,205.18	511,500.77	—	3,888,066.84	—
大宁公园东块综合修复工程	17,757,833.68	4,363,369.75	2,361,874.38	—	19,759,329.05	—
公园北门区域照明灯光提升工程	976,999.70	1,161,556.99	213,855.67	—	1,924,701.02	—
消防水系统维修改造工程	—	361,853.34	72,370.68	—	289,482.66	—
智能化弱电系统改造项目	—	1,458,073.83	218,711.07	—	1,239,362.76	—
上海第一机床厂厂房改造项目	153,004,203.05	—	19,532,452.08	—	133,471,750.97	—
食堂项目	7,987,958.75	—	1,019,738.88	—	6,968,219.87	—
质保金摊销	3,057,345.57	—	390,299.28	—	2,667,046.29	—
472 项目	1,615,530.63	—	403,873.43	—	1,211,657.20	—
平顺路 921 号	2,165,876.50	—	1,056,877.64	—	1,108,998.86	—
洛川中路 1100 弄 63 号	107,322.74	—	107,322.74	—	—	—
保险费	—	1,238,750.50	505,823.12	—	732,927.38	—
合计	232,011,036.83	15,930,444.97	36,096,456.94	12,703,350.54	199,141,674.32	—



(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产或负债
一、递延所得税资产：				
资产减值准备、应收款项坏账准备	58,760,623.47	14,690,146.60	61,106,640.56	15,276,660.14
使用权资产所得税调整	21,601,730.61	5,400,432.67	26,963,711.56	6,740,927.89
内部交易未实现利润	20,208,414.92	5,052,103.73	35,742,162.40	8,935,540.60
其他（投房调整）	2,685,378.48	671,344.62	2,685,378.48	671,344.62
捐赠支出			4,856.92	1,214.23
合计	103,256,147.48	25,814,027.62	126,502,749.92	31,625,687.48
二、递延所得税负债：		—		—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	213,640,139.33	53,410,034.84	219,036,904.64	54,759,226.16
投资性房地产、存货公允价值变动	4,938,205,619.74	1,234,551,404.93	4,946,954,904.75	1,236,738,726.19
使用权资产所得税调整	19,612,713.81	4,903,178.45	24,518,175.20	6,129,543.80
折旧摊销相关的应纳税暂时性差异	52,097,063.79	13,024,265.95	52,811,349.52	13,202,837.38
合计	5,223,555,536.67	1,305,888,884.17	5,243,321,334.11	1,310,830,333.53

(二十) 其他非流动资产

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
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	1,060,141.50	—	1,060,141.50	—	—	—
使用权房屋	110,405,196.00	—	110,405,196.00	110,405,196.00	—	110,405,196.00
待抵扣进项税	228,351.76	—	228,351.76	4,712,234.73	—	4,712,234.73
多交所得税	8,798,094.82	8,798,094.82	—	8,798,094.82	—	8,798,094.82
合计	120,491,784.08	8,798,094.82	111,693,689.26	123,915,525.55	—	123,915,525.55



(二十一) 应付账款

1、应付账款按性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	39,192,311.63	106,303,402.81
应付商品、服务等采购款	6,713,073.46	3,292,335.85
其他	20,369,818.73	23,685,927.08
合计	66,275,203.82	133,281,665.74

(二十二) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	35,224,159.97	31,907,568.50
1 年以上	26,343,095.00	25,891,080.81
合计	61,567,254.97	57,798,649.31

账龄超过 1 年的重要预收款项

单位名称	期末余额	未结算原因
七浦路 328 弄 8 套房产	3,436,540.00	未触发结算条件
上海梁泰木业有限公司	20,042,500.00	服务尚未提供完毕
合计	23,479,040.00	

(二十三) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	1,840,358.68	1,574,829,376.74
1 年以上	21,443,210.09	—
合计	23,283,568.77	1,574,829,376.74

(二十四) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	84,414.98	95,679,816.99	95,679,860.76	84,371.21
二、离职后福利-设定提存计划	—	15,379,862.42	15,379,862.42	—
三、辞退福利	—	246,974.80	246,974.80	—
合计	84,414.98	111,306,654.21	111,306,697.98	84,371.21

2、短期薪酬

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	—	74,009,014.92	74,009,014.92	—
(2) 职工福利费	—	6,800,408.97	6,800,408.97	—
(3) 社会保险费	—	6,215,431.38	6,215,431.38	—
其中：医疗保险费	—	6,070,088.77	6,070,088.77	—



工伤保险费	—	139,384.75	139,384.75	—
生育保险费	—	5,957.86	5,957.86	—
(4) 住房公积金	—	7,106,275.00	7,106,275.00	—
(5) 工会经费和职工教育经费	585.68	1,510,909.72	1,510,953.49	541.91
(6) 短期带薪缺勤	—	—	—	—
(7) 短期利润分享计划	—	—	—	—
(8) 其他短期薪酬	83,829.30	37,777.00	37,777.00	83,829.30
合计	84,414.98	95,679,816.99	95,679,860.76	84,371.21

3、设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	—	10,555,369.68	10,555,369.68	—
失业保险费	—	288,075.95	288,075.95	—
企业年金缴费	—	4,536,416.79	4,536,416.79	—
合计	—	15,379,862.42	15,379,862.42	—

(二十五) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	2,263,418.82	3,939,608.69
企业所得税	85,674,288.96	28,464,033.61
房产税	11,819,075.89	12,142,665.41
土地增值税	43,456,978.83	18,429,087.22
土地使用税	684,811.13	681,211.71
个人所得税	166,160.96	194,465.48
契税	186,634.35	—
城市维护建设税	106,216.15	121,010.40
教育费附加	68,866.87	65,449.29
地方教育费附加	25,784.61	43,632.87
其他	161,980.73	228,936.26
合计	144,614,217.30	64,310,100.94

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	223,360,499.14	194,438,062.39
应付股利	—	—
其他应付款	388,213,375.07	475,229,318.86
合计	611,573,874.21	669,667,381.25



1、 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,752,212.94	14,525,037.70
企业债券利息	210,608,286.20	179,913,024.69
合计	223,360,499.14	194,438,062.39

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	84,137,353.45	109,090,042.92
押金及保证金	146,956,634.54	154,183,351.71
财政扶持金	47,264,600.00	47,264,628.10
应付暂借款	5,055,942.32	22,024,143.52
其他	104,798,844.76	142,667,152.61
合计	388,213,375.07	475,229,318.86

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	818,847,156.00	785,027,156.00
一年内到期的应付债券	2,199,384,312.01	100,000,000.00
一年内到期的长期应付款	5,042,962.13	4,824,816.64
合计	3,023,274,430.14	889,851,972.64

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	6,422,242.54	150,100,754.34

(二十九) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	3,372,460,489.05	3,869,289,004.01
保证借款	4,893,648,661.96	3,743,612,504.23
信用借款	249,980,000.00	250,000,000.00
抵押、质押借款	344,787,339.73	398,627,147.73
质押、抵押、保证借款	-	182,000,000.00
小计	8,860,876,490.74	8,443,528,655.97
减：一年内到期的长期借款	818,847,156.00	785,027,156.00
合计	8,042,029,334.74	7,658,501,499.97



(三十) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
20 大宁 01	1,000,000,000.00	994,088,276.47
20 大宁 02	99,495,878.68	99,324,259.42
23 大宁 01	399,506,483.92	399,109,480.11
21 大宁 01	498,243,259.72	497,748,751.94
21 大宁 02	497,976,478.85	497,489,654.20
22 大宁 01	796,229,783.55	795,472,556.22
24 大宁 01	1,115,501,441.71	—
19 大宁 MTN001	—	100,000,000.00
20 大宁 MTN001	599,950,953.80	599,719,784.05
20 大宁 MTN002	499,937,479.53	499,747,352.58
21 大宁 MTN001	699,678,782.15	699,418,037.71
23 大宁 MTN001	1,334,212,898.63	1,334,212,898.63
24 大宁 MTN001	599,656,379.97	—
22 大宁 PPN001	1,035,188,230.14	1,035,188,230.14
23 大宁 PPN001	1,169,628,164.38	1,169,628,164.38
小计	10,345,206,215.03	8,721,147,445.85
减：一年内到期的应付债券	2,199,384,312.01	100,000,000.00
合计	8,145,821,903.02	8,621,147,445.85



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

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 大宁 01	1,000,000,000.00	2020-1-14	5+2	1,000,000,000.00	994,088,276.47	--	5,911,723.53	--	1,000,000,000.00
20 大宁 02	100,000,000.00	2020-9-14	5+2	100,000,000.00	99,324,259.42	--	171,619.26	--	99,495,878.68
23 大宁 01	400,000,000.00	2023-3-14	3+2	400,000,000.00	399,109,480.11	--	397,003.81	--	399,506,483.92
21 大宁 01	500,000,000.00	2021-4-6	5+2	500,000,000.00	497,748,751.94	--	494,507.78	--	498,243,259.72
21 大宁 02	500,000,000.00	2021-10-12	5+2	500,000,000.00	497,489,654.20	--	486,824.65	--	497,976,478.85
22 大宁 01	800,000,000.00	2022-7-12	5+2	800,000,000.00	795,472,556.22	--	757,227.33	--	796,229,783.55
24 大宁 01	1,120,000,000.00	2024-3-1	5+2	1,120,000,000.00	--	1,120,000,000.00	-4,498,558.29	--	1,115,501,441.71
19 大宁 MTN001	--	2019-11-29	5.00	100,000,000.00	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--
20 大宁 MTN001	600,000,000.00	2020-3-19	5.00	600,000,000.00	599,719,784.05	--	231,169.75	--	599,950,953.80
20 大宁 MTN002	500,000,000.00	2020-4-30	5.00	500,000,000.00	499,747,352.58	--	190,126.95	--	499,937,479.53
21 大宁 MTN001	700,000,000.00	2021-3-9	5.00	700,000,000.00	699,418,037.71	--	260,744.44	--	699,678,782.15
23 大宁 MTN001	1,335,000,000.00	2023-9-27	3.00	1,335,000,000.00	1,334,212,898.63	--	--	--	1,334,212,898.63
24 大宁 MTN001	600,000,000.00	2024-8-29	5.00	600,000,000.00	--	600,000,000.00	-343,620.03	--	599,656,379.97
22 大宁 PPN001	1,036,000,000.00	2022-10-14	5.00	1,036,000,000.00	1,035,188,230.14	--	--	--	1,035,188,230.14
23 大宁 PPN001	1,170,000,000.00	2023-5-26	5.00	1,170,000,000.00	1,169,628,164.38	--	--	--	1,169,628,164.38



合计	10,361,000,000.00	--	—	10,461,000,000.00	8,721,147,445.85	1,720,000,000.00	4,058,769.18	100,000,000.00	10,345,206,215.03
----	-------------------	----	---	-------------------	------------------	------------------	--------------	----------------	-------------------



(三十一) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	20,534,170.59	25,282,710.66
减：一年内到期的租赁负债	5,042,962.13	4,824,816.64
合计	15,491,208.46	20,457,894.02

(三十二) 实收资本

投资者名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	3,000,000,000.00	100.00			3,000,000,000.00	100.00

(三十三) 其他权益工具

1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
20 大宁 Y1	2020-6-18	权益工具	0.05	100 元/张	10,000,000.00	1,000,000,000.00	5+N

2、 主要条款

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2020】491 号”批复核准，公司于 2020 年 6 月 18 日面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）人民币 10.00 亿元（债券简称“20 大宁 Y1”），债券基础期限 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，按约定的基础期限延迟 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。债券的票面利率在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。同时，债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件（包括向普通股股东分红、向偿付顺序劣后于本次债券的证券进行任何形式的兑付以及减少注册资本），债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

3、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
20 大宁 Y1	10,000,000.00	991,169,811.33	—	—
21 大宁 Y1	6,000,000.00	596,904,339.63	—	—
合计	16,000,000.00	1,588,074,150.96	—	—



续：

发行在外的金融工具	本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值
20 大宁 Y1	—	—	10,000,000.00	991,169,811.33
21 大宁 Y1	6,000,000.00	596,904,339.63	—	—
合计	6,000,000.00	596,904,339.63	10,000,000.00	991,169,811.33

(三十四) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,790,308,334.24	337,921,300.00	2,527,250.68	2,125,702,383.56

(三十五) 其他综合收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他权益工具投资公允价值变动	4,090,423.33	-46,739.82	—	4,043,683.51
投资性房地产转为公允价值模式计量	2,165,420,129.63	11,740,191.81	7,846,695.55	2,169,313,625.89
合计	2,169,510,552.96	11,693,451.99	7,846,695.55	2,173,357,309.40

(三十六) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	76,359,974.42	—	—	76,359,974.42

(三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	433,537,464.06	599,154,271.68
期初调整金额（调增+，调减-）	478,383.39	—
本期期初余额	434,015,847.45	599,154,271.68
本期增加额	93,597,131.80	-91,476,807.62
其中：本期净利润转入	93,597,131.80	-91,476,807.62
本期减少额	77,265,289.62	74,140,000.00
其中：提取法定盈余公积	—	—
对所有者（或股东）的分配	77,265,289.62	74,140,000.00
期末未分配利润	450,347,689.63	433,537,464.06

(三十八) 营业收入、营业成本

1、明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,370,332,587.07	1,278,077,235.06	664,265,125.86	173,030,844.34
其他业务	220,207.49	2,140.00	220,800.45	5,307,736.85
合计	2,370,552,794.56	1,278,079,375.06	664,485,926.31	178,338,581.19



2、主营业务收入/主营业务成本（按业务类别分类）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
城市更新	1,463,275,434.62	906,435,970.54	52,563,374.76	7,564,780.84
商业综合体销售	343,424,666.67	206,457,726.41	—	—
商业服务	464,034,691.71	136,800,250.36	510,295,706.33	134,349,935.78
网点经营	89,545,776.85	24,153,814.60	85,081,162.78	28,054,468.12
其他	10,052,017.22	4,229,473.15	16,324,881.99	3,061,659.60
合计	2,370,332,587.07	1,278,077,235.06	664,265,125.86	173,030,844.34

(三十九) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	46,126,064.33	43,828,769.81
土地使用税	2,901,716.33	2,610,150.81
土地增值税	109,262,067.10	-63,825.00
城市维护建设税	4,362,296.28	921,541.23
教育费附加	2,358,949.71	502,013.95
地方教育费附加	1,572,633.16	334,466.65
车船使用税	7,080.00	8,880.00
印花税	2,771,203.70	928,692.11
其他	—	-3,626.15
合计	169,362,010.61	49,067,063.41

(四十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
绿化养护费	11,153,415.55	8,969,103.80
服务费用	3,466,695.42	7,009,998.83
水电费	3,413,039.97	4,718,509.83
广告费	587,811.73	125,371.45
修理费	606,511.50	396,512.80
中介费	868,763.83	1,382,448.37
工程款	5,561,626.55	667,022.04
其他	382,361.74	541,817.23
合计	26,040,226.29	23,810,784.35



(四十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	111,379,255.38	118,029,869.15
折旧费	17,893,864.24	18,921,338.00
无形资产摊销	2,024,093.44	2,367,181.38
长期待摊费用摊销	14,459,011.52	14,078,967.63
租赁费	1,753,686.69	311,593.75
低值易耗品摊销	224,486.17	279,797.68
办公费	872,594.48	830,916.49
修理费	3,462,356.08	4,151,618.42
差旅费	672,634.14	425,045.53
业务招待费	757,430.10	2,350,597.16
邮电通讯费	647,803.04	714,995.12
聘请中介机构费	6,633,536.92	8,904,416.71
车辆使用费	176,895.67	320,486.59
广告宣传费	2,995,868.30	3,197,458.89
服务费	2,361,249.43	1,186,132.25
水电费	448,666.13	446,531.69
其他	-1,893,784.32	1,852,536.24
合计	164,869,647.41	178,369,482.68

(四十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	544,329,946.58	553,449,260.61
减：利息收入	26,540,994.20	58,581,079.17
手续费	-4,679,683.21	696,083.32
其他	1,069,130.80	1,270,510.07
合计	514,178,399.97	496,834,774.83

(四十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
财政扶持资金	102,450,028.10	164,117,400.00
经营补贴	6,930,000.00	6,580,000.00
绿化补贴	9,896,226.42	9,867,924.51
代扣个人所得税手续费	59,752.42	658,044.73
税收减免	21,070.70	30,035.99
其他	6,818,729.44	28,790.86
合计	126,175,807.08	181,282,196.09



(四十四) 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	—	4,500.00
权益法核算的长期股权投资收益	-3,861,855.18	770,751.19
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	13,238,437.38	11,752,131.45
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	613,600.00	2,226,800.00
合计	9,990,182.20	14,754,182.64

(四十五) 公允价值变动损益（损失以“-”号填列）

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	-17,517,684.92	31,822,612.78
其他非流动金融资产	57,132.47	5,864,587.24
合计	-17,460,552.45	37,687,200.02

(四十六) 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账准备	708,210.75	-122,796.41
其他应收款坏账准备	683,012.06	569,623.32
合计	1,391,222.81	446,826.91

(四十七) 资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
其他非流动资产减值损失	-8,798,094.82	—

(四十八) 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失	333,145.88	-24,639.99

(四十九) 营业外收入

项目	本期金额	计入当期非经常性损益的金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,095,181.70	1,095,181.70	323,729.39	323,729.39
非流动资产报废收益	14,275.60	14,275.60	430.43	430.43
其他	291,534.54	291,534.54	1,073,874.00	1,073,874.00
无法支付的应付款项			1,437,243.98	1,437,243.98
退房违约金	4,065,436.99	4,065,436.99	—	—
地铁建造损失补偿	2,896,347.67	2,896,347.67	—	—
赔偿收入			521,915.00	521,915.00
合计	8,362,776.50	8,362,776.50	3,357,192.80	3,357,192.80



(五十) 营业外支出

项目	本期金额	计入当期非经常性损益的金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	1,669,342.13	1,669,342.13	2,022,505.00	2,022,505.00
违约金、赔偿金、滞纳金及罚款支出	8,134,601.62	8,134,601.62	683,169.99	683,169.99
非流动资产报废损失	142,050.63	142,050.63	128,787.12	128,787.12
其他	135,072.42	135,072.42	478,043.04	478,043.04
方舱等抗疫费用	—	—	12,141,025.91	12,141,025.91
项目提前终止报废	46,640,336.27	46,640,336.27	—	—
大宁小城水景拆除损失	4,540,359.74	4,540,359.74	—	—
判决损失	1,355,611.38	1,355,611.38	—	—
执行费	3,018,056.44	3,018,056.44	—	—
合计	65,635,430.63	65,635,430.63	15,453,531.06	15,453,531.06

(五十一) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	161,193,920.36	40,088,128.14
递延所得税费用	-99,557.59	7,090,506.65
合计	161,094,362.77	47,178,634.79

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	272,382,191.79
按法定税率计算的所得税费用	68,095,547.95
子公司适用不同税率的影响	-584,554.35
调整以前期间所得税的影响	375,686.59
归属于合营企业和联营企业的损益	1,791,056.44
非应税收入的影响	5,630,968.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,787,759.09
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-38,275.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,389,587.70
本期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	71,532,648.32
税收减免优惠形成的影响	-169,620.68
其他	9,283,558.92
所得税费用	161,094,362.77



(五十二) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	28,889,162.01	51,515,640.78
政府补助、财政资金下拨	146,674,900.54	124,579,204.96
保证金、押金、备用金	19,035,334.54	8,488,139.35
疫情防控专项资金及补贴	55,755,457.60	74,661,800.00
托管企业往来	1,175,904,120.00	280,941,596.72
零星收款与往来	551,024.67	2,208.34
其他	328,565,587.94	161,775,421.61
合计	1,755,375,587.30	701,964,011.76

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	1,668,000.00	
保证金、押金、备用金	27,103,904.86	
抗疫资金支出及下拨财政扶持及补贴资金	52,124,851.14	67,477,436.11
其他关联企业、托管企业往来	1,196,456,257.16	289,495,596.72
代收代付往来及零星支出	31,212,206.50	40,272,643.59
其他往来	77,103,040.43	207,738,791.91
合计	1,385,668,260.09	604,984,468.33

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款收回的资金及利息	300,335,833.33	
项目承建收到的补贴	13,345,100.00	
合计	313,680,933.33	

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款借出的资金	300,000,000.00	
收购上电影业股权咨询服务费		2,000.00
取得子公司支付的现金净额		-18,406,307.35
合计	300,000,000.00	-18,404,307.35

5、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款收到的资金	41,928,512.51	28,674,593.64
退回项目融资财务顾问费	5,000,000.00	
合计	46,928,512.51	28,674,593.64



6、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还优先股/永续债等其他权益工具支付的现金	600,000,000.00	
发行费用（交易费用）	12,488,021.54	
租赁费	6,270,231.00	7,786,043.25
合计	618,758,252.54	7,786,043.25

(五十三) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	111,287,829.02	-87,063,967.53
加：信用资产减值损失	-1,391,222.81	
资产减值准备	8,798,094.82	-445,876.91
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,168,400.95	52,390,938.86
无形资产摊销	2,024,093.44	2,165,157.59
长期待摊费用摊销	36,096,456.94	35,021,457.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-253,865.18	-28,886,656.91
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	98,267.08	1,859.20
公允价值变动损益（收益以“-”填列）	24,451,766.24	-37,687,200.02
财务费用（收益以“-”填列）	532,936,327.09	529,882,154.85
投资损失（收益以“-”填列）	-9,990,182.20	-13,610,206.94
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	5,811,659.86	67,858,873.06
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-7,548,433.32	-63,456,895.79
存货的减少（增加以“-”填列）	-521,868,735.12	-4,388,307,243.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-1,035,963,899.02	-76,484,292.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-177,977,453.39	23,210,985.43
其他	1,275,503,613.35	-98,907.08
经营活动产生的现金流量净额	268,182,717.75	-3,985,509,820.01
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：		
现金的年末余额	1,845,158,175.66	1,720,285,585.88
减：现金的年初余额	1,720,285,585.88	2,122,179,879.53
加：现金等价物的年末余额	—	—
减：现金等价物的年初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	124,872,589.78	-401,894,293.65



2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
现金	1,845,158,175.66	1,720,285,585.88
其中：库存现金	285,796.54	313,113.20
可随时用于支付的银行存款	1,774,872,379.12	1,699,972,472.68
可随时用于支付的其他货币资金	70,000,000.00	20,000,000.00
现金等价物		—
年末现金和现金等价物余额	1,845,158,175.66	1,720,285,585.88

(五十四) 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因	说明
投资性房地产	11,576,877,400.00	借款抵押	注 1-8
存货	812,915,955.64	借款抵押	注 8、注 9
应收账款	5,455,552.77	借款质押	注 10
合计	12,395,248,908.41	—	—

注 1：上海大宁资产经营(集团)有限公司于 2018 年 6 月 15 日与中国光大银行股份有限公司上海分行就同日签订的编号为 3651082018001 号贷款总额人民币 190,000.00 万元的《固定资产暨项目融资借款合同》签订了抵押合同，抵押物为“沪(2018)静字不动产权第 009500 号”房地产、“沪 2018 静字不动产权第 009485 号”房地产，分别作价 105,000.00 万元、作价 246,000.00 万元，抵押担保范围为借款主合同下全部债务，抵押期限自 2018 年 11 月 29 日起至 2033 年 11 月 29 日止。截止 2024 年 12 月 31 日，贷款余额为 123,771.47 万元，其中，一年内到期金额 13,940.50 万元，抵押物账面价值为 414,083.36 万元。

注 2：上海大宁资产经营(集团)有限公司于 2017 年 5 月 26 日与上海农商银行静安支行就 2017 年 5 月 26 日签订的合同编号为《31377174570032-1》、《31377174570032-2》、《31377174570032-3》的贷款金额总计 63,325.00 万元的固定资产借款合同分别签订了抵押合同和保证合同，抵押物标的为位于沪太路 1111 弄 2 号、3 号和 5 号的房产，房产证编号分别为：沪(2018)静字不动产权第 009655 号、沪(2018)静字不动产权第 009631 号和沪(2018)静字不动产权第 009627 号。抵押期限自 2017 年 5 月 26 日至 2026 年 12 月 18 日止。截止 2024 年 12 月 31 日，贷款余额 17,761.96 万元，其中，一年内到期金额 10,017.91 万元，抵押物账面价值为 114,014.91 万元。

注 3：上海大宁资产经营(集团)有限公司于 2016 年 6 月 6 日与中信银行股份有限公司上海分行就 2016 年 6 月签订的编号(2016)沪银贷字第 731401160006 号贷款总额人民币 80,000.00 万元的大宁路街道 472 号街坊地块项目《固定资产借款合同》分别签订了(2016)沪银抵字第 731401163003《抵押合同》和(2016)沪银最质字第 731401163004 号《最高额应收账款质押合同》，抵押物为沪(2021)静字不动产权第 007285 号房产，质押物为该项目运营后的应收租赁款，担保期限自 2016 年 6 月 27 日起至 2031 年 6 月 27 日止。截止 2024 年 12 月 31 日，贷款余额 34,478.73 万元，其中，一年内到期金额 5,443.14 万元，抵押物账面价值为 111,311.24 万元。



注 4: 上海大宁资产经营(集团)有限公司于 2020 年 9 月 21 日与兴业银行股份有限公司上海静安支行就 2020 年 9 月 21 日签订的编号为 DNBGJK2020-1 号贷款总额人民币 128,000.00 万元的《并购借款合同》签订了《抵押合同》, 抵押物为灵石路 702 号甲全幢、712 全幢; 万荣路 700 号 1、2、4、6-8、14-17、19、23-26、28、31、33-35、37-40、42、43 全幢; 灵石路 728 弄 7、15-20 号全幢及灵石路 726 号地下 1 层地下车库, 房产证编号分别为: 沪(2020)静字不动产权第 021500 号、沪(2020)静字不动产权第 021664 号和沪(2020)静字不动产权第 021630 号。抵押担保范围为借款合同下全部债务, 抵押期限自 2020 年 9 月 25 日起至 2027 年 9 月 24 日止。截止 2024 年 12 月 31 日, 贷款余额为 76,800.00 万元, 其中, 一年内到期金额 25,684.48 万元, 担保抵押物的账面价值为 218,752.24 万元。

注 5: 上海大宁广荣有限公司于 2013 年 1 月与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行就 2013 年 1 月 25 日签订的贷款总额人民币 65,000.00 万元的彭浦镇 757 街坊 33 丘地块项目银团贷款合同、于 2018 年 1 月就 2017 年 12 月 27 日签订的贷款总额为人民币 43,000.00 万元彭浦镇 757 街坊 33 丘地块项目银团贷款合同, 均签订了抵押合同, 抵押物为“沪房地闸字(2011)第 013694 号”国有建设用地使用权, 担保期限分别为 2013 年 1 月 29 日起至 2028 年 1 月 28 日止、2017 年 12 月 27 日起至 2028 年 1 月 24 日。2019 年 9 月上海大宁广荣有限公司与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行签订了编号为 51012705117006 号和编号为 51012705113001 号的《关于彭浦镇 757 街坊 33 丘综合用房项目银团贷款之抵押合同》, 约定以“沪(2019)静字不动产权第 014447 号”、“沪(2019)静字不动产权第 014448 号”房地产分别为贷款总额人民币 65,000.00 万元和人民币 43,000.00 万元提供抵押, 担保期限分别为 2013 年 1 月 25 日起至 2028 年 1 月 24 日、2017 年 12 月 27 日起至 2028 年 1 月 24 日。

2021 年 11 月签订的《彭浦镇 757 街坊 33 丘综合用房项目银团贷款补充协议》, 兴业银行股份有限公司上海静安支行受让中国农业银行上海闸北支行在主合同项下的承贷额及贷款余额并成为主合同下贷款人。

2021 年末上海大宁广荣投资有限公司按协议向股东分配房产, 需更换产证, 故由股东上海大宁经营(集团)有限公司、上海铭洲企业管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司按照出资比例, 向贷款行提供阶段性担保。变更后的不动产抵押物的产证号分别为, 上海大宁广荣投资有限公司抵押的不动产权证是沪(2022)静字不动产权第 000046 号和沪(2019)静字不动产权第 014448 号(此证不变), 大宁集团抵押的不动产权证是沪(2021)静字不动产权第 025854 号, 上海宁汇投资管理有限公司抵押的不动产权证是沪(2021)静字不动产权第 025855 号, 上海铭洲企业管理有限公司抵押的不动产权证是沪(2021)静字不动产权第 025856 号。

截止 2024 年 12 月 31 日, 贷款余额为 61,938.00 万元, 其中, 一年内到期金额 11,736.00 万元; 本集团抵押物账面价值 62,526.02 万元, 上海大宁广荣投资有限公司抵押物账面价值 45,984.38 万元。注 6: 上海华清置业有限公司 2023 年 4 月 23 日与南京银行股份有限公司上海分行签订编号为 Ba353312303060002 号贷款合同, 贷款总额为 89,500 万元, 并签订了编号为 Ea253312303060002 号抵押合同, 以其拥有的沪房地闸字(2008)第 015103 号产权证对应房地产抵押物, 为其提供债务抵押担保。截止 2024 年 12 月 31 日, 抵押物账面价值为 49,718.98 万元。



注 7：上海启迪置业有限公司于 2023 年 5 月 10 月与南京银行股份有限公司上海分行签订编号为 Ba3533123003060001 号贷款合同，贷款总额为 54,900 万元，并签订了编号为 Ea2533123030600001 号抵押合同，以其拥有的沪房地闸字(2009)第 01999 号产权证对应房地产抵押物，为其提供债务抵押担保。截止 2024 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 61,144.57 万元。

注 8：君庭置业公司就 2020 年 12 月 8 日大宁集团与中国光大银行股份有限公司上海分行签订的编号为 3652022020009 号贷款总额人民币 49,800.00 万元的《并购贷款借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为沪(2017)杨字不动产权第 006708 号、沪(2017)杨字不动产权第 014970 号、沪(2018)杨字不动产权第 010442 号、沪(2018)杨字不动产权第 010444 号、沪(2018)杨字不动产权第 009587 号、沪(2018)杨字不动产权第 009588 号及沪(2019)杨字不动产权第 028229 号房产，抵押担保范围为借款合同下全部债务，抵押期限自 2020 年 12 月 8 日起至 2027 年 12 月 7 日止。截止 2024 年 12 月 31 日，贷款余额为 32,700.75 万元，其中，一年内到期金额 9,237.47 万元；抵押物中，存货账面价值为 6,391.60 万元，投资性房地产账面价值为 80,152.04 万元。

注 9：宁立公司向南京银行借款，系以宁立公司土地使用权 7.49 亿元（证号：沪(2022)静字不动产权第 012702 号）抵押而取得。

注 10：上海大宁商业管理有限公司用于借款质押的应收账款说明：上海大宁商业管理有限公司就向上海农商银行宝山支行借款人民币 17,600.00 万元，于 2024 年 9 月 19 日与上海农商银行宝山支行签订了 31053244091222 号应收账款质押合同，以其应收房屋租赁款就借款本金人民币 17,600.00 万元及其孳息提供质押担保。

(五十五) 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持资金	102,450,028.10	其他收益	102,450,028.10
人才公寓补贴等	6,930,000.00	其他收益	6,930,000.00
其他	1,430,538.80	其他收益和营业外收入	1,430,538.80
菜场改造补贴	11,740,000.00	投资性房地产	-
合计	122,550,566.90	-	110,810,566.90

(五十六) 租赁

1、本集团作为承租人的租赁情况

本公司使用权资产和租赁负债的情况详见本附注八（十六）使用权资产和本附注八（二十五）租赁负债。

九、 合并范围的变化

(一) 合并范围变动情况

本期本公司合并范围内增加子公司 0 家，减少子公司 1 家。具体情况如下：

公司名称	合并范围变化的原因	期末持股比例（%）
减少：		
无锡启迪企业管理有限公司	注销	-



十、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的主要构成

序号	企业名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
						直接%	间接%	
1	上海金贸实业有限公司	2	上海市	上海市	物业管理	100.00		其他
2	上海宁极贸易有限公司	3	上海市	上海市	商品销售		100.00	投资设立
3	上海大宁欧洲城置业有限公司	3	上海市	上海市	房地产开发与经营		100.00	非同一控制下的企业合并
4	上海闸北安居房产开发有限公司	2	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00		非同一控制下的企业合并
5	上海宁嘉房地产开发有限公司	2	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00		投资设立
6	上海大宁广荣投资有限公司	2	上海市	上海市	实业投资	50.00		投资设立
7	清宁（上海）资本管理有限公司	2	上海市	上海市	资本投资、管理	53.00		投资设立
8	上海大宁商业投资有限公司	2	上海市	上海市	实业投资	100.00		投资设立
9	上海宁禧商业管理有限公司	3	上海市	上海市	企业管理、物业服务		100.00	投资设立
10	上海宁钜物业管理服务有限公司	3	上海市	上海市	物业管理		100.00	投资设立
11	上海大宁绿地开发建设有限公司	2	上海市	上海市	绿地开发	100.00		其他
12	上海大宁公园管理有限公司	3	上海市	上海市	公园经营管理		100.00	投资设立
13	上海丽水宝贝文化发展有限公司	3	上海市	上海市	文化服务		100.00	非同一控制下的企业合并
14	上海宇轩房地产开发有限公司	3	上海市	上海市	房地产开发与经营		100.00	投资设立
15	上海多媒体谷投资有限公司	3	上海市	上海市	商务服务		100.00	非同一控制下的企业合并
16	上海华清置业有限公司	4	上海市	上海市	物业管理		100.00	非同一控制下的企业合并
17	上海启迪置业有限公司	4	上海市	上海市	楼宇开发、物业管理		100.00	非同一控制下的企业合并
18	上海华清物业管理有限公司	4	上海市	上海市	物业管理		100.00	非同一控制下的企业合并
19	常州华清物业服务服务有限公司	5	常州市	常州市	物业管理		100.00	非同一控制下的企业合并
20	无锡启迪建设发展有限公司	4	无锡市	无锡市	房地产开发与经营		70.00	非同一控制下的企业合并
21	无锡启迪企业管理有限公司	5	无锡市	无锡市	房屋租赁		100.00	非同一控制下的企业合并
22	常州启迪置业有限公司	4	常州市	常州市	房地产开发与经营		60.00	非同一控制下的企业合并
23	上海清启信息科技发展有限公司	5	上海市	上海市	计算机软件开发		100.00	非同一控制下的企业合并
24	上海大宁建设投资管理有限公司	2	上海市	上海市	投资管理	100.00	—	投资设立
25	上海大宁商业资产管理有限公司	3	上海市	上海市	资产管理		40.00	投资设立



26	上海雷勃贸易有限公司	2	上海市	上海市	贸易	100.00		投资设立
27	上海双盾劳防制品有限公司	3	上海市	上海市	劳防用品销售		100.00	同一控制下的企业合并
28	上海市闸北区商业资产经营有限公司	2	上海	上海	实业投资	100.00		投资设立
29	上海宁驰商业建设投资有限公司	3	上海	上海	商业投资		100.00	投资设立
30	上海申北副食品市场经营管理有限公司	3	上海	上海	市场管理服务		100.00	投资设立
31	上海宁音企业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
32	上海宁销商业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
33	上海宁臻商业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
34	上海宁坚商业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
35	上海宁立房地产开发有限公司	2	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
36	上海宁万城市更新建设有限公司	2	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
37	上海宁耀商业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
38	上海宁月商业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
39	上海宁羿商业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
40	上海宁净商业管理有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
41	上海大宁企业服务有限公司	2	上海	上海	企业管理、物业管理	100.00		投资设立
42	上海君庭置业有限公司	2	上海	上海	房地产开发与经营	100.00		非同一控制下企业合并

注 1：持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

本集团持有上海大宁商业资产管理有限公司 40.00% 的股权，为该公司的第一大股东，并在董事会中占有多数，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

本集团持有上海大宁广荣投资有限公司 50.00% 的股权，为该公司的第一大股东，并在董事会中占有多数，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益
上海大宁商业资产管理有限公司	60.00	6,093,356.54	—	98,064,009.81
上海大宁广荣投资有限公司	50.00	-11,909,776.81	—	143,803,079.60

3、重要的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
上海大宁商业资产管理有限公司	103,461,136.50	590,945,495.51	694,406,632.01



上海大宁广荣投资有限公司	529,429,993.20	459,893,906.73	989,323,899.93
合计	632,891,129.70	1,050,839,402.24	1,683,730,531.94

(续)

子公司名称	期末余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
上海大宁商业资产管理有限公司	100,395,795.42	405,731,065.44	506,126,860.86
上海大宁广荣投资有限公司	197,911,370.53	511,294,757.71	709,206,128.24
合计	298,307,165.95	917,025,823.15	1,215,332,989.10

(续)

子公司名称	期初余额		
	流动资产	非流动资产	资产合计
上海大宁商业资产管理有限公司	54,891,572.84	660,406,425.04	715,297,997.88
上海大宁广荣投资有限公司	644,513,024.22	477,365,440.70	1,121,878,464.92
合计	699,404,597.06	1,137,771,865.74	1,837,176,462.80

(续)

子公司名称	期初余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
上海大宁商业资产管理有限公司	123,368,662.16	418,882,955.92	542,251,618.08
上海大宁广荣投资有限公司	184,922,306.90	633,018,832.71	817,941,139.61
合计	308,290,969.06	1,051,901,788.63	1,360,192,757.69

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海大宁商业资产管理有限公司	96,882,832.66	15,233,391.35	15,233,391.35	72,586,719.85
上海大宁广荣投资有限公司	3,706,804.33	-23,819,553.62	-23,819,553.62	72,485,645.08
合计	100,589,636.99	-8,586,162.27	-8,586,162.27	145,072,364.93

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海大宁商业资产管理有限公司	105,876,033.83	19,761,957.69	19,761,957.69	85,237,297.48
上海大宁广荣投资有限公司	4,255,764.79	-10,126,042.14	-10,126,042.14	-5,688,164.48
合计	110,131,798.62	9,635,915.55	9,635,915.55	79,549,133.00



(二) 在合营企业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	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海宁汇资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	20.00		权益法
上海润宁体育发展有限公司	上海市	上海市	体育场管理	40.00		权益法
上海云澜实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	49.00		权益法
上海厚瓚房屋租赁有限公司	上海市	上海市	房地产行业	10.00		权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	上海云澜实业发展有限公司	上海润宁体育发展有限公司	上海宁汇资产管理有限公司	上海厚瓚房屋租赁有限公司
流动资产	708,489,082.63	19,526,724.26	110,900,934.10	7,886,952.32
非流动资产	173,474,118.32	913,024.40	725,289,249.07	1,324,788,014.81
资产合计	881,963,200.95	20,439,748.66	836,190,183.17	1,332,674,967.13
流动负债	460,647,003.27	12,227,195.36	264,017,109.52	44,692,946.83
非流动负债	81,114,517.68	—	568,144,010.62	546,386,610.91
负债合计	541,761,520.95	12,227,195.36	832161.120.14	591,079,557.74
少数股东权益	2,441,346.69	—		
归属于母公司股东权益	337,760,333.31	8,212,553.30	4,029,063.03	741,595,409.39
按持股比例计算的净资产份额	165,502,563.32	3,285,021.32	805,812.61	74,159,540.94
对联营企业权益投资的账面价值	165,505,084.29	3,285,021.32	805,812.61	74,159,540.93
营业收入	45,308,139.05	84,106.04	137,120,070.14	611,746.79
净利润	3,419,261.59	-66,263.57	-23,475,143.72	-7,828,484.99
综合收益总额	3,419,261.59	-66,263.57	-23,475,143.72	-7,828,484.99

(续)

项目	期初余额/上期发生额			
	上海云澜实业发展有限公司	上海润宁体育发展有限公司	上海宁汇资产管理有限公司	上海厚瓚房屋租赁有限公司
流动资产	546,145,723.84	19,338,218.08	108,748,392.87	2,918,756.32
非流动资产	175,353,831.39	1,186,471.60	831,438,548.04	1,204,182,599.51
资产合计	721,499,555.23	20,524,689.68	940,186,940.91	1,207,101,355.83
流动负债	348,560,485.54	12,245,872.81	312,691,487.10	59,395,818.72
非流动负债	36,156,651.28	—	599,991,247.06	398,281,642.73
负债合计	384,717,136.82	12,245,872.81	912,682,734.16	457,677,461.45
少数股东权益	2,436,201.85	—		



归属于母公司股东权益	334,346,216.56	8,278,816.87	27,504,206.75	749,423,894.38
按持股比例计算的净资产份额	163,829,646.12	3,311,526.75	5,500,841.35	74,942,389.44
对联营企业权益投资的账面价值	163,829,646.12	3,311,526.75	5,500,841.35	74,942,389.43
营业收入	13,403,550.03	3,551,553.52	168,817,917.35	
净利润	1,018,150.11	-1,646,448.85	4,974,846.36	-168,318.75
综合收益总额	1,018,150.11	-1,646,448.85	4,974,846.36	-168,318.75

十一、关联方及其关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	业务性质	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	政府机关	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见本附注“十、（一）、在子公司中的权益”。

(三) 合营企业及联营企业情况

本公司重要合营企业及联营企业情况详见本附注“十、（二）、在合营企业或联营企业中的权益”。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
上海苏河湾（集团）有限公司	受同一国资系统控制
上海骏哲投资发展有限公司	子公司的少数股东
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	子公司的少数股东
上海宁汇投资管理有限公司	子公司的少数股东
上海铭洲企业管理有限公司	子公司的少数股东
上海中亚商业有限公司	委托管理单位
上海金贸资产经营有限公司	委托管理单位
上海闸北地区工贸投资公司	委托管理单位
上海市闸北区金属材料公司	委托管理单位
上海闸北富业公司	委托管理单位
上海大宁菜市场经营管理有限公司	委托管理单位
上海大宁服饰市场管理有限公司	委托管理单位
上海闸北电器五金工业公司	委托管理单位
上海勃雷物业管理有限公司	委托管理单位
上海友谊食品厂	委托管理单位
上海市闸北区副食品公司	委托管理单位
上海韩港实业发展有限公司	其他关联方



上海四达公司	委托管理单位
上海捷门旅游用品有限公司	委托管理单位
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	其他关联方
上海三联包装装潢公司	委托管理单位
上海东方木业有限公司	委托管理单位
上海闸北百货总公司沪新公司	委托管理单位
上海市闸北区商业网点管理办公室	其他关联方
上海市闸北区园林建设发展公司	委托管理单位
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	其他关联方
上海市第二轻工业局下属皮革公司	其他关联方
上海市闸北区商业生活服务公司	委托管理单位
上海新新百货公司	委托管理单位
上海不夜城劳务服务有限公司	委托管理单位
上海海联外贸塑料厂	委托管理单位
上海长征劳防用品公司	委托管理单位
上海宁汇资产管理有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司投资企业
启迪控股股份有限公司	子公司少数股东母公司
上海闸北商业生活服务公司	受同一最终控制方控制的托管企业

(五) 关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 销售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海大宁菜市场经营管理有限公司	物业租赁	10,355,407.52	6,512,138.17
上海大宁服饰市场管理有限公司	物业服务费	947,629.50	—
上海苏河湾（集团）有限公司	其他租赁收入	206,844.28	206,844.28
上海宁汇资产管理有限公司	物业租赁	18,487,014.78	24,649,353.04
合计	-	29,996,896.08	33,030,835.49

2、关联担保情况

(1) 本公司与子公司的担保

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	备注
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海大宁绿地开发建设有限公司	16,479.00	2023-5-12	2030-4-30	注 1
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海多媒体谷投资有限公司	7,000.00	2023-5-12	2030-4-30	注 2
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海宁万城市更新建设有限公司	448,285.87	2023-11-3	2033-11-2	注 3
上海君庭置业有限公司	上海大宁资产经营（集团）有限公司	32,700.75	2020-12-8	2027-12-7	注 4
上海大宁建设投资管理有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	7,040.00	2024-10-31	2034-9-25	注 5
合计		511,505.62			



注 1：本公司就上海大宁绿地开发建设有限公司向南京银行股份有限公司上海分行借款人民币 23,000.00 万元与南京银行股份有限公司上海分行签订了 Ea153312305040002 号借款合同的保证合同，就上海大宁绿地开发建设有限公司与南京银行股份有限公司上海分行依主合同形成的债权提供连带责任保证担保。截止 2024 年 12 月 31 日，担保余额 16,479.00 万元。

注 2：本公司就上海多媒体谷投资有限公司向南京银行股份有限公司上海分行借款人民币 8,800.00 万元与南京银行股份有限公司上海分行签订了 Ea153312305040003 号保证合同，就上海多媒体谷投资有限公司与南京银行股份有限公司上海分行依主合同形成的债权带责任保证担保。截止 2024 年 12 月 31 日，担保余额 7,000.00 万元。

注 3：本公司就上海宁万城市更新建设有限公司向建设银行静安支行等 4 家银行组成的银团借款人民币不超过 525,758.00 万元与建设银行静安支行等 4 家银行组成的银团签订了 CSGX2023003 号静安区 238 街坊零星旧区改造项目一级开发建设项目银团贷款保证合同，就上海宁万城市更新建设有限公司借款不超过 525,758.00 万元本金、利息(包括复利与罚息)、银团费用、违约金、赔偿金以及其他一些款项费用提供连带责任保证，截止 2024 年 12 月 31 日，担保余额 448,285.82 万元。

注 4：上海君庭置业有限公司就 2020 年 12 月 8 日本公司与中国光大银行股份有限公司上海分行签订的编号为 3652022020009 号贷款总额人民币 49,800.00 万元的《并购贷款借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为沪(2017)杨字不动产权第 006708 号、沪(2017)杨字不动产权第 014970 号、沪(2018)杨字不动产权第 010442 号、沪(2018)杨字不动产权第 010444 号、沪(2018)杨字不动产权第 009587 号、沪(2018)杨字不动产权第 009588 号及沪(2019)杨字不动产权第 028229 号房产，抵押担保范围为借款主合同下全部债务，抵押期限自 2020 年 12 月 8 日起至 2027 年 12 月 7 日止。截止 2024 年 12 月 31 日，担保余额为 32,700.75 万元，其中，一年内到期金额 9,237.47 万元。

注 5：上海大宁建设投资管理有限公司就向上海农商银行宝山支行借款人民币 17,600.00 万元与上海农商银行宝山支行签订了 31053244091162 号股权质押合同，以其持有上海大宁商业资产管理有限公司的 40%股权提供质押担保，截止 2024 年 12 月 31 日，担保余额 7,040.00 万元。

(2) 其他关联方担保情况

担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	备注
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	上海大宁商业资产管理有限公司	7,040.00	2024-10-31	2034-9-25	
上海骏哲投资发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	3,520.00	2024-10-31	2034-9-25	
上海大宁商业资产管理有限公司	上海宁汇资产管理有限公司	7,760.00	2024-3-13	2034-2-19	
合计		18,320.00			



3、关联方资金利息

(1) 关联方利息收入

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海云澜实业发展有限公司	资金占用费	4,898,711.35	
上海宁汇投资管理有限公司	资金占用费	4,756,564.05	6,020,736.91
上海铭洲企业管理有限公司	资金占用费	5,006,628.28	6,613,917.81
上海宁汇资产管理有限公司	资金占用费	1,642,328.77	1,568,396.23
上海苏河湾（集团）有限公司	资金占用费	316,823.90	
合计		16,621,056.35	14,203,050.95

4、关联方转让、债务重组情况

(1) 资产出让情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海勃雷物业管理有限公司	资产调拨	6,867.92	
合计	-	6,867.92	

5、关联方应收应付款项余额

(1) 应收项目

项目名称	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				
上海大宁菜市场经营管理有限公司	904,347.51		-	
上海宁汇资产管理有限公司	1,742,778.37		-	
上海大宁服饰市场管理有限公司	167,414.55			
上海宁汇投资管理有限公司	127,274,034.21		155,126,271.19	
上海铭洲企业管理有限公司	138,109,274.63		161,605,911.31	
合计	268,197,849.27		316,732,182.50	
应收利息				
上海云澜实业发展有限公司	5,037,398.61			
上海宁汇投资管理有限公司			1,148,693.78	
上海铭洲企业管理有限公司	2,551,113.29		1,246,058.91	
上海宁汇资产管理有限公司	16,283,026.03		14,640,697.26	
合计	23,871,537.93		17,035,449.95	
其他应收款				
上海宁汇资产管理有限公司	8,318,023.56		8,425,131.84	
上海云澜实业发展有限公司	134,500,000.00		134,500,000.00	
上海金贸资产经营有限公司	22,388,529.85		27,942,889.85	
上海铭洲企业管理有限公司	18,827,297.16		-	
上海闸北地区工贸投资公司	26,760,369.79		32,319,069.79	
上海中亚商业有限公司	1,308,140,105.30		1,304,640,105.30	



闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	25,624.29		25,624.29	
大宁数字化安全中心	-		495,573.35	
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	920,160.00		1,380,240.00	
启迪控股股份有限公司	34,945,000.00		34,945,000.00	
上海四达公司	210,000.00		210,000.00	
上海闸北百货总公司沪新公司	3,300,000.00		3,300,000.00	
上海大宁菜市场经营管理有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
上海闸北商业生活服务公司	12,476,751.26		12,476,751.26	
上海市闸北区副食品公司	7,666,430.00		7,666,430.00	
上海勃雷物业管理有限公司	11,624,641.00		9,595,441.00	
上海大宁服饰市场管理有限公司	1,326,400.00		276,400.00	
上海友谊食品厂	62,580.00		62,580.00	
上海闸北富业公司	8,208,119.40		8,208,119.40	
上海市闸北区金属材料公司	13,626.70		13,626.70	
上海市闸北区园林建设发展公司	700,000.00		-	
合计	1,700,413,658.31		1,686,482,982.78	
长期应收款				
上海宁汇资产管理有限公司	25,000,000.00		35,000,000.00	
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	70,000,000.00		70,000,000.00	
上海骏哲投资发展有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00	
合计	130,000,000.00	-	140,000,000.00	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款		
上海中亚商业有限公司	22,625.00	22,625.00
合计	22,625.00	22,625.00
预收款项		
上海宁汇资产管理有限公司		4,089,624.97
上海苏河湾（集团）有限公司	2,171,865.11	2,378,709.39
上海宁汇物业管理有限公司		9,523.81
合计	2,171,865.11	6,477,858.17
其他应付款		
上海大宁菜市场经营管理有限公司	6,316,504.01	16,855,204.01
上海大宁服饰市场管理有限公司	12,476,751.26	12,476,751.26
上海铭洲企业管理有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
上海宁汇投资管理有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
上海宁汇资产管理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
上海市闸北区商业网点办公室	20,399,772.75	20,399,772.75



上海市闸北区园林建设发展公司	332,000.00	332,000.00
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	15,000,000.00	15,000,000.00
上海市闸北区商业生活服务公司		19,985,422.30
上海闸北电器五金工业公司	40,892.60	40,892.60
合计	93,565,920.62	124,090,042.92

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司抵押资产情况详见本附注“八、（五十四）所有权或使用权受限制的资产”

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见本附注“十一、（五）2 关联担保情况”。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	备注
上海大宁资产经营（集团）有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	2 亿	2020-11-17	2026-5-17	注 1
上海大宁资产经营（集团）有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	6 亿	2022-9-7	2028-3-7	注 2

注 1：西藏城市发展投资股份有限公司拟向中国证券监督管理委员会申请面向专业投资者公开发行不超过人民币 9 亿元（含 9 亿）的公司债券。上海大宁资产经营（集团）有限公司为此公司债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任的保证担保。西藏城市发展投资股份有限公司于 2020 年 11 月 17 日成功发行 2 亿元公司债券，债券期限为 5 年，附 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；于 2023 年 9 月 7 日成功发行 6 亿元公司债券，债券期限为 5 年，附 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注 2：2022 年 9 月 2 日，西藏城市发展投资股份有限公司发行“西藏城市发展投资股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，发行规模 6 亿元，由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保规模为 6 亿元，担保期限自 2022 年 9 月 7 日起至 2028 年 3 月 7 日止。

十三、 资产负债表日后事项

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

十四、 其他重要事项说明

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项说明

十五、 母公司财务报表主要项目注释



(一) 应收账款

1、按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	76,678,284.74	87,271,234.18
1 至 2 年（含 2 年）	2,630,000.00	—
2 至 3 年（含 3 年）	—	—
3 至 4 年（含 4 年）	—	—
4 至 5 年（含 5 年）	—	—
5 年以上	—	—
小计	79,308,284.74	87,271,234.18
减：坏账准备	—	—
合计	79,308,284.74	87,271,234.18

2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	79,308,284.74	100.00	—	—	79,308,284.74
其中：1、账龄组合	3,601,887.06	4.54	—	—	3,601,887.06
2、关联方组合	75,706,397.68	95.46	—	—	75,706,397.68
合计	79,308,284.74	100.00	—	—	79,308,284.74

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	87,271,234.18	100.00	—	—	87,271,234.18
其中：1、账龄组合	2,051,586.40	2.35	—	—	2,051,586.40
2、关联方组合	85,219,647.78	97.65	—	—	85,219,647.78
合计	87,271,234.18	100.00	—	—	87,271,234.18

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	3,601,887.06	100.00	—	2,051,586.40	100.00	—



1 至 2 年（含 2 年）	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年（含 3 年）	--	--	--	--	--	--
3 至 4 年（含 4 年）	--	--	--	--	--	--
4 至 5 年（含 5 年）	--	--	--	--	--	--
5 年以上	--	--	--	--	--	--
合计	3,601,887.06	100.00	--	2,051,586.40	100.00	--

3、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
上海大宁商业投资有限公司	30,059,108.59	1年以内	37.90	--
上海大宁商业资产管理有限公司	23,662,307.97	1年以内	29.84	--
上海宁钜物业管理有限公司	7,588,123.66	1年以内	9.57	--
上海宁立房地产开发有限公司	5,260,000.00	1年以内、1-2年	6.63	--
上海君庭置业有限公司	3,589,731.58	1年以内	4.53	--
合计	70,159,271.80	-	88.47	--

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	18,076,390.39	959,213.89
应收股利	--	--
其他应收款	3,787,876,390.10	3,597,645,221.95
合计	3,805,952,780.49	3,598,604,435.84

1、应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	--	--
委托贷款	--	--
关联方利息	18,076,390.39	959,213.89
合计	18,076,390.39	959,213.89

2、其他应收款

(1) 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,075,697,634.19	458,252,681.72
1 至 2 年（含 2 年）	402,854,461.86	620,305,421.80
2 至 3 年（含 3 年）	608,597,758.41	1,014,631,670.21
3 至 4 年（含 4 年）	961,807,792.79	844,597,356.87
4 至 5 年（含 5 年）	451,013,474.16	77,671,046.93
5 年以上	335,974,395.07	630,953,071.01
小计	3,835,945,516.48	3,646,411,248.54



减：坏账准备	48,069,126.38	48,766,026.59
合计	3,787,876,390.10	3,597,645,221.95

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	42,801,005.63	1.12	42,801,005.63	100.00	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,793,144,510.85	98.88	5,268,120.75	9.33	3,787,876,390.10
其中：1、账龄组合	56,489,212.87	1.47	5,268,120.75	9.33	51,221,092.12
2、关联方组合	2,371,017,602.39	61.81	—	—	2,371,017,602.39
3、托管企业组合	1,364,072,926.39	35.56	—	—	1,364,072,926.39
4、押金、备用金及保证金组合	1,564,769.20	0.04	—	—	1,564,769.20
合计	3,835,945,516.48	100.00	48,069,126.38	1.25	3,787,876,390.10

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	44,079,702.63	1.21	44,079,702.63	100.00	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,602,331,545.91	98.79	4,686,323.96	0.13	3,597,645,221.95
其中：1、账龄组合	36,938,579.94	1.01	4,686,323.96	12.69	32,252,255.98
2、关联方组合	2,205,989,507.54	60.50	—	—	2,205,989,507.54
3、托管企业组合	1,357,838,689.23	37.24	—	—	1,357,838,689.23
4、押金、备用金及保证金组合	1,564,769.20	0.04	—	—	1,564,769.20
合计	3,646,411,248.54	100.00	48,766,026.59	1.34	3,597,645,221.95

① 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海连连看数字娱乐有限公司	11,304,086.76	11,304,086.76	100.00	预计无法收回
上海米家文化传播有限公司	13,030,709.87	13,030,709.87	100.00	预计无法收回
麒麟网（北京）影视文化传播有限公司	9,342,073.47	9,342,073.47	100.00	预计无法收回
上海明迪文化传媒有限公司（彭善明）	3,070,538.86	3,070,538.86	100.00	预计无法收回



亚洲新人奖	6,053,596.67	6,053,596.67	100.00	预计无法收回
合计	42,801,005.63	42,801,005.63		

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款账龄组合

A. 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	35,759,093.86	63.30	—	7,230,245.78	19.57	
1 至 2 年 (含 2 年)	1,077,829.06	1.91	53,891.45	12,317,364.62	33.35	615,868.23
2 至 3 年 (含 3 年)	9,724,141.23	17.21	972,414.12	11,687,449.48	31.64	1,168,744.95
3 至 4 年 (含 4 年)	7,620,721.76	13.49	2,286,216.53	3,623,521.84	9.81	1,087,056.55
4 至 5 年 (含 5 年)	703,656.63	1.25	351,828.32	530,687.98	1.44	265,343.99
5 年以上	1,603,770.33	2.84	1,603,770.33	1,549,310.24	4.19	1,549,310.24
合计	56,489,212.87	100.00	5,268,120.75	36,938,579.94	100.00	4,686,323.96

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	4,686,323.96	—	44,079,702.63	48,766,026.59
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	581,796.79	—	—	581,796.79
本期转回	—	—	1,278,697.00	1,278,697.00
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
期末余额	5,268,120.75	—	42,801,005.63	48,069,126.38

(4) 收回或转回的坏账准备情况

其他应收款内容	转回或收回金额	确定原坏账准备的理由	转回或收回原因	收回方式
亚洲新人奖	1,278,697.00	预计无法收回	债务人主动偿付部分款项	货币资金收回



(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海中亚商业有限公司	托管企业	1,308,140,105.30	1-4 年	34.10	—
上海大宁绿地开发建设有限公司	合并内关联方	1,160,962,493.10	1-5 年及 5 年以上	30.27	—
上海君庭置业有限公司	合并内关联方	302,605,561.90	4-5 年	7.89	—
上海市闸北区商业资产经营有限公司	合并内关联方	294,934,680.58	1-5 年及 5 年以上	7.69	—
上海宁万城市更新建设有限公司	合并内关联方	286,000,000.00	1 年以内	7.46	—
合计	—	3,352,642,840.88	—	87.41	—

(三) 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
子公司	5,693,710,892.12	130,300,000.00	—	5,824,010,892.12
合营企业	—	—	—	—
联营企业	167,141,172.86	1,648,932.75	—	168,790,105.61
小 计	5,860,852,064.98	131,948,932.75	—	5,992,800,997.73
减：长期股权投资减值准备	—	—	—	—
合计	5,860,852,064.98	131,948,932.75	—	5,992,800,997.73



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	减值准备年末余额
		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	计提减值准备	
一、子公司	5,693,710,892.12	130,300,000.00	--	--	--	--	--	--	--
上海大宁建设投资管理 有限公司	90,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海雷勃贸易有限公司	4,664,600.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海大宁商业投资有限 公司	50,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海大宁绿地开发建设 有限公司	1,023,521,120.34	--	--	--	--	--	--	--	--
上海市闸北区商业资产 经营有限公司	228,380,127.80	--	--	--	--	--	--	--	--
上海金贸实业有限公司	473,854,143.98	--	--	--	--	--	--	--	--
上海大宁广荣投资有限 公司	327,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海闸北安居房产开发 有限公司	5,590,900.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海宁嘉房地产开发有 限公司	982,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
清宁（上海）资本管理 有限公司	5,300,000.00	5,300,000.00	--	--	--	--	--	--	--
上海宁音企业管理有限 公司	75,100,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海宁销商业管理有限 公司	600,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海宁臻商业管理有限 公司	600,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
上海宁月商业管理有限 公司	600,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--



(四) 营业收入、营业成本

1、 明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	284,685,639.28	13,247,859.95	302,208,245.24	11,552,455.52
其他业务	13,363.21	2,140.00	13,956.13	960.00
合计	284,699,002.49	13,249,999.95	302,222,201.37	11,553,415.52

2、 主营业务收入/主营业务成本（按业务类别分类）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
城市更新	23,660,654.45	8,474,500.00	288,347.00	6,000.00
商业综合体销售	-	-6,832,287.37	-	-
商业服务	233,960,816.81	35,350.80	272,731,613.26	-154,141.07
网点经营	27,064,168.02	11,570,296.52	29,013,438.98	11,700,596.59
其他	-	-	174,846.00	-
合计	284,685,639.28	13,247,859.95	302,208,245.24	11,552,455.52

(五) 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	--	-266.80
权益法核算的长期股权投资收益	1,648,932.75	-164,779.96
处置长期股权投资产生的投资收益	--	--
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益	11,941,040.96	10,608,155.75
持有债权投资期间取得的投资收益	--	--
持有其他债权投资等期间取得的投资收益	--	--
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	--	--
合计	13,589,973.71	10,443,108.99

上海大宁资产经营（集团）有限公司

2025 年 4 月 28 日

