

上海地产投资有限公司

审计报告及财务报表

2024 年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码: 沪25N8VVBK8W



# 上海地产投资有限公司

## 审计报告及财务报表

(2024年01月01日至2024年12月31日止)

### 目 录

### 页 次

一、 审计报告	1-3
二、 财务报表	
合并资产负债表和母公司资产负债表	1-2、 7-8
合并利润表和母公司利润表	3、 9
合并现金流量表和母公司现金流量表	4、 10
合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	5-6、 11-12
财务报表附注	1-86





立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

## 审计报告

信会师报字[2025]第 ZA21142 号

上海地产投资有限公司股东：

### 一、 审计意见

我们审计了上海地产投资有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 管理层对财务报表的责任

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

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





#### 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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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





立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

我们与管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。



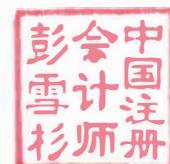
中国注册会计师：

丁晖



中国注册会计师：

彭雪彬



中国•上海

二〇二五年三月三十一日



## 上海地产投资有限公司

## 合并资产负债表

2024年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	2	1,001,704,737.11	864,869,234.25
交易性金融资产	3		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4		
衍生金融资产	5		
应收票据	6		
应收账款	7	111,066,765.90	120,363,633.70
应收款项融资	8		
预付款项	9	5,172,245.26	5,172,245.26
应收资金集中管理款	10		
其他应收款	11	13,985,234,179.03	14,280,502,405.32
其中: 应收股利	12	3,360,000.00	700,000.00
存货	13	3,542,717,448.04	4,618,379,117.35
其中: 原材料	14		
库存商品(产成品)	15	184,085,170.24	188,980,012.59
合同资产	16		
持有待售资产	17		
一年内到期的非流动资产	18		
其他流动资产	19	123,611,254.64	71,656,030.20
<b>流动资产合计</b>	20	18,769,506,629.98	19,960,942,666.08
<b>非流动资产:</b>			
△发放贷款和垫款	22		
债权投资	23		
☆可供出售金融资产	24		
其他债权投资	25		
☆持有至到期投资	26		
长期应收款	27		
长期股权投资	28	10,779,882,302.04	10,659,286,373.34
其他权益工具投资	29		8,872,086.25
其他非流动金融资产	30		
投资性房地产	31	4,847,597,083.70	3,112,294,271.75
固定资产	32	770,498,520.40	771,299,846.81
其中: 固定资产原价	33	1,149,651,515.92	1,119,397,368.90
累计折旧	34	378,200,925.67	347,145,452.24
固定资产减值准备	35	952,069.85	952,069.85
在建工程	36		
生产性生物资产	37		
油气资产	38		
使用权资产	39		
无形资产	40	1,047,310,179.55	1,082,359,160.23
开发支出	41		
商誉	42		
长期待摊费用	43	20,614,076.68	24,644,249.68
递延所得税资产	44	60,683,968.06	87,169,964.19
其他非流动资产	45	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
其中: 特准储备物资	46		
<b>非流动资产合计</b>	47	19,738,963,566.99	17,958,303,388.81
<b>资产总计</b>	48	38,508,470,196.97	37,919,246,054.89

注: 表中带\*科目为合并财务报表专用; 带△科目为金融类企业专用; 带☆科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。

单位负责人:

德赵和

主管会计工作负责人:

楊文俊

会计机构负责人:

黃仁珍

填表人:

徐沁



## 上海地产投资有限公司

## 合并资产负债表(续)

2024年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>	49	—	—
短期借款	50		
交易性金融负债	51		
合以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52		
衍生金融负债	53		
应付票据	54		
应付账款	55	1,300,356,176.98	1,206,711,888.14
预收款项	56	71,903,092.25	90,630,439.25
合同负债	57	13,876,756.08	15,594,116.08
应付职工薪酬	58	857,250.03	332,790.38
其中: 应付工资	59	633,400.00	
应付福利费	60		
#其中: 职工奖励及福利基金	61		
应交税费	62	153,918,840.03	166,514,509.84
其中: 应交税金	63	152,906,836.40	166,007,732.98
其他应付款	64	931,307,264.61	321,951,302.64
其中: 应付股利	65	500,000,000.00	
持有待售负债	66		
一年内到期的非流动负债	67	7,525,360,372.61	821,931,366.76
其他流动负债	68		
<b>流动负债合计</b>	69	9,997,579,752.59	2,623,666,413.09
<b>非流动负债:</b>	70	—	—
长期借款	71	4,954,443,039.76	4,734,597,038.32
应付债券	72	4,547,000,000.00	11,047,000,000.00
其中: 优先股	73		
永续债	74		
租赁负债	75		
长期应付款	76	3,067,717.81	3,594,461.81
长期应付职工薪酬	77	3,623,000.00	3,269,000.00
预计负债	78		
递延收益	79	423,035,283.53	423,035,283.53
递延所得税负债	80	617,570,000.00	617,570,000.00
其他非流动负债	81		
其中: 特准储备基金	82		
<b>非流动负债合计</b>	83	10,548,739,041.10	16,829,065,783.66
<b>负债合计</b>	84	20,546,318,793.69	19,452,732,196.75
<b>所有者权益(或股东权益):</b>	85	—	—
实收资本(或股本)	86	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其中: 国家资本	87		
国有法人资本	88	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
集体资本	89		
民营资本	90		
外商资本	91		
#减: 已归还投资	92		
实收资本(或股本)净额	93	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具	94		
其中: 优先股	95		
永续债	96		
资本公积	97	468,706.96	468,706.96
减: 库存股	98		
其他综合收益	99	-297,000.00	-173,600.80
其中: 外币报表折算差额	100		
专项储备	101		
盈余公积	102	217,425,734.53	207,991,015.01
其中: 法定公积金	103	217,425,734.53	207,991,015.01
任意公积金	104		
#储备基金	105		
#企业发展基金	106		
#利润归还投资	107		
未分配利润	108	6,707,280,615.39	7,206,348,352.27
<b>归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计</b>	109	17,824,878,056.88	18,314,634,473.44
*少数股东权益	110	137,273,346.40	151,879,384.70
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	111	17,962,151,403.28	18,466,513,858.14
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	112	38,508,470,196.97	37,919,246,054.89

注: 表中带\*科目为合并财务报表专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科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。

单位负责人:

德赵和

主管会计工作负责人: **杨文茂**

会计机构负责人:

黄仁珍

填表人:

徐沪



## 上海地产投资有限公司

## 合并利润表

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	1	929,748,900.28	735,363,278.87
其中: 营业收入	2	929,748,900.28	735,363,278.87
<b>二、营业总成本</b>	3	1,062,679,998.46	922,322,834.23
其中: 营业成本	4	460,344,056.69	286,516,780.21
税金及附加	5	80,170,295.17	61,723,688.56
销售费用	6		
管理费用	7	31,895,946.32	39,178,271.12
研发费用	8		
财务费用	9	490,269,700.28	534,904,094.34
其中: 利息费用	10	491,982,252.62	540,448,293.32
利息收入	11	8,278,041.22	13,480,876.45
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	12		
其他	13		
加: 其他收益	14	362,036.57	1,872,760.13
投资收益(损失以“-”号填列)	15	162,387,466.45	194,752,907.66
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	16	162,387,466.45	-20,938,241.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	18		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	19		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	20		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	21	-334,618.05	10,482,179.32
资产减值损失(损失以“-”号填列)	22		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	23	65,963.37	
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	24	29,549,750.16	20,148,291.75
加: 营业外收入	25	1,466,567.52	67,169,316.65
其中: 政府补助	26		
减: 营业外支出	27	756,818.33	1,000,093.02
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	28	30,259,499.35	86,317,515.38
减: 所得税费用	29	34,452,867.96	53,817,275.13
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	30	-4,193,368.61	32,500,240.25
(一) 按所有权归属分类:	31	—	—
归属于母公司所有者的净利润	32	10,412,669.69	32,500,257.40
*少数股东损益	33	-14,606,038.30	-17.15
(二) 按经营持续性分类:	34	—	—
持续经营净利润	35	-4,193,368.61	32,500,240.25
终止经营净利润	36		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	37	-169,086.25	963,000.89
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	-169,086.25	963,000.89
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	39	-169,086.25	963,000.89
1.重新计量设定受益计划变动额	40	-297,000.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41		
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	127,913.75	963,000.89
4.企业自身信用风险公允价值变动	43		
5.其他	44		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	45		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	46		
2.其他债权投资公允价值变动	47		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50		
6.其他债权投资信用减值准备	51		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	52		
8.外币财务报表折算差额	53		
9.其他	54		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55		
<b>七、综合收益总额</b>	56	-4,362,454.86	33,463,241.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	57	10,243,583.44	33,463,258.29
*归属于少数股东的综合收益总额	58	-14,606,038.30	-17.15
<b>八、每股收益:</b>	59	—	—
基本每股收益	60		
稀释每股收益	61		

注: 表中带\*科目为合并财务报表专用; 带△科目为金融类企业专用; 带☆科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。

单位负责人:

主管会计工作负责人:

报表 第3页

会计机构负责人:

填表人:



## 上海地产投资有限公司

## 合并现金流量表

2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>	1	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,061,032,520.85	985,750,644.47
收到的税费返还	3		13,381.22
收到其他与经营活动有关的现金	4	2,945,413,696.75	7,659,208,224.42
经营活动现金流入小计	5	4,006,446,217.60	8,644,972,250.11
购买商品、接受劳务支付的现金	6	938,114,604.71	732,166,492.89
支付给职工及为职工支付的现金	7	25,903,246.33	29,556,306.32
支付的各项税费	8	165,089,385.99	309,488,588.77
支付其他与经营活动有关的现金	9	2,141,820,628.10	5,381,956,492.27
经营活动现金流出小计	10	3,270,927,865.13	6,453,167,880.25
经营活动产生的现金流量净额	11	735,518,352.47	2,191,804,369.86
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>	12	—	—
收回投资收到的现金	13	21,820,512.82	102,321,866.57
取得投资收益收到的现金	14	4,614,344.64	3,710,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	106,623.89	20,603.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		85,300,780.62
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	26,541,481.35	191,353,250.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	54,281,788.27	293,436.51
投资支付的现金	20		23,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		150,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	22	490,275,825.00	
投资活动现金流出小计	23	544,557,613.27	173,293,436.51
投资活动产生的现金流量净额	24	-518,016,131.92	18,059,814.03
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	25	—	—
吸收投资收到的现金	26	1,365,000,000.00	3,547,000,000.00
*其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	27		
取得借款收到的现金	28	1,741,619,831.14	2,036,007,394.94
收到其他与筹资活动有关的现金	29	19,760,000.00	
筹资活动现金流入小计	30	3,126,379,831.14	5,583,007,394.94
偿还债务支付的现金	31	2,665,685,106.04	7,026,533,756.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	535,035,857.30	665,310,052.15
*其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	33		
支付其他与筹资活动有关的现金	34	6,325,585.49	7,907,093.58
筹资活动现金流出小计	35	3,207,046,548.83	7,699,750,902.36
筹资活动产生的现金流量净额	36	-80,666,717.69	-2,116,743,507.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	37		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	38	136,835,502.86	93,120,676.47
加: 期初现金及现金等价物余额	39	864,869,234.25	771,748,557.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	40	1,001,704,737.11	864,869,234.25

注: 表中带\*科目为合并财务报表专用;

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

德赵和

主管会计工作负责人:

楊文俊

会计机构负责人:

黃仁珍

填表人:

徐伟



## 上海地产投资有限公司

## 合并所有者权益变动表

2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	本年金额												*少数股东权益	所有者权益合计			
		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	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	其他	小计				
栏 次	—	1	2	3~	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
一、上年年末余额	1	10,900,000,000.00				468,706.96		-173,600.80		207,991,015.01		7,206,348,352.27		18,314,634,473.44	151,879,384.70	18,466,513,858.14		
加: 会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
其他	4																	
二、本年年初余额	5	10,900,000,000.00				468,706.96		-173,600.80		207,991,015.01		7,206,348,352.27		18,314,634,473.44	151,879,384.70	18,466,513,858.14		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6																	
(一)综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	—	—	-169,086.25	—	—	—	10,412,669.69	—	10,243,583.44	-14,606,038.30	-4,362,454.86
(二)所有者投入和减少资本	8																	
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—			—	—	—	—	—	—	—				
2.其他权益工具持有者投入资本	10							—	—	—	—	—	—	—				
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—			—	—	—	—	—	—	—				
4.其他	12		—	—	—													
(三)专项储备提取和使用	13		—	—	—													
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
(四)利润分配	16										9,434,719.52		-509,434,719.52		-500,000,000.00		-500,000,000.00	
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,434,719.52	—	-9,434,719.52	—	—	—		
其中: 法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,434,719.52	—	-9,434,719.52	—	—	—		
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
2.对所有者(或股东)的分配	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-500,000,000.00	—	-500,000,000.00	—	-500,000,000.00	
3.其他	24																	
(五)所有者权益内部结转	25							45,687.05					-45,687.05					
1.资本公积转增资本(或股本)	26		—	—	—			—	—	—	—	—	—	—	—	—		
2.盈余公积转增资本(或股本)	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
3.弥补亏损	28		—	—	—			—	—	—	—	—	—	—	—	—		
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
5.其他综合收益结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—	—	45,687.05	—	—	—	-45,687.05	—	—	—		
6.其他	31																	
四、本年末年末余额	32	10,900,000,000.00				468,706.96		-297,000.00		217,425,734.53		6,707,280,615.39		17,824,878,056.88	137,273,346.40	17,962,151,403.28		

注: 带△楷体科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人: 

主管会计工作负责人

会计机构负责人: 填表人: 

上海地产投资有限公司  
合并所有者权益变动表 (续)  
2024年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	上年金额												*少数股东权益	所有者权益合计		
		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	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	其他				
栏 次	—	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
一、上年年末余额	1	10,900,000,000.00				468,706.96		-1,136,601.69		438,211,910.11		7,193,627,199.77		18,531,171,215.15		18,531,171,215.15	
加: 会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
其他	4																
二、本年年初余额	5	10,900,000,000.00				468,706.96		-1,136,601.69		438,211,910.11		7,193,627,199.77		18,531,171,215.15		18,531,171,215.15	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6							963,000.89		-230,220,895.10		12,721,152.50		-216,536,741.71	151,879,384.70	-64,657,357.01	
(一) 综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	963,000.89	—	—	—	32,500,257.40	—	33,463,258.29	-17.15	33,463,241.14	
(二) 所有者投入和减少资本	8									-250,000,000.00				-250,000,000.00	151,879,401.85	-98,120,598.15	
1. 所有者投入的普通股	9	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—				
2. 其他权益工具持有者投入资本	10						—	—	—	—	—	—	—				
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—				
4. 其他	12	—	—	—	—					-250,000,000.00				-250,000,000.00	151,879,401.85	-98,120,598.15	
(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									19,779,104.90		-19,779,104.90					
1. 提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	19,779,104.90	—	-19,779,104.90	—				
其中: 法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	19,779,104.90	—	-19,779,104.90	—				
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—								
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—								
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—								
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—								
2. 对所有者 (或股东) 的分配	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
3. 其他	24																
(五) 所有者权益内部结转	25																
1. 资本公积转增资本 (或股本)	26	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
3. 弥补亏损	28	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
5. 其他综合收益结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
6. 其他	31																
四、本年末余额	32	10,900,000,000.00				468,706.96		-173,600.80		207,991,015.01		7,206,348,352.27		18,314,634,473.44	151,879,384.70	18,466,513,858.14	

注: 带△楷体科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

德和赵

主管会计工作负责人: **楊文琰**

会计机构负责人: **黃仁珍**

填表人: **徐沁**

报表 第6页

## 上海地产投资有限公司

## 资产负债表

2024年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>	1	—	—
货币资金	2	800,473,170.20	737,642,828.21
交易性金融资产	3		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4		
衍生金融资产	5		
应收票据	6		
应收账款	7	110,316,831.87	118,133,335.33
应收款项融资	8		
预付款项	9	5,172,245.26	5,172,245.26
应收资金集中管理款	10		
其他应收款	11	15,687,305,714.05	16,212,849,994.05
其中: 应收股利	12	3,360,000.00	700,000.00
存货	13	184,085,170.24	188,980,012.59
其中: 原材料	14		
库存商品(产成品)	15	184,085,170.24	188,980,012.59
合同资产	16		
持有待售资产	17		
一年内到期的非流动资产	18		
其他流动资产	19		
<b>流动资产合计</b>	20	16,787,353,131.62	17,262,778,415.44
<b>非流动资产:</b>	21	—	—
△发放贷款和垫款	22		
债权投资	23		
☆可供出售金融资产	24		
其他债权投资	25		
☆持有至到期投资	26		
长期应收款	27		
长期股权投资	28	10,747,644,817.45	10,627,049,377.16
其他权益工具投资	29		8,872,086.25
其他非流动金融资产	30		
投资性房地产	31	2,555,870,662.11	2,637,824,415.27
固定资产	32	740,976,268.46	771,153,734.18
其中: 固定资产原价	33	1,118,184,027.77	1,119,001,591.91
累计折旧	34	376,255,689.46	346,895,787.88
固定资产减值准备	35	952,069.85	952,069.85
在建工程	36		
生产性生物资产	37		
油气资产	38		
使用权资产	39		
无形资产	40	1,047,249,286.42	1,082,290,056.82
开发支出	41		
商誉	42		
长期待摊费用	43	20,614,076.68	24,644,249.68
递延所得税资产	44		12,856,403.78
其他非流动资产	45	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
其中: 特准储备物资	46		
<b>非流动资产合计</b>	47	17,324,732,547.68	17,377,067,759.70
<b>资产总计</b>	48	34,112,085,679.30	34,639,846,175.14

注: 表中带△科目为金融类企业专用; 带☆科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。

单位负责人:

主管会计工作负责人

会计机构负责人:

填表人:

报表 第7页



## 上海地产投资有限公司

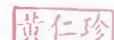
## 资产负债表(续)

2024年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>	49	—	—
短期借款	50		
交易性金融负债	51		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52		
衍生金融负债	53		
应付票据	54		
应付账款	55	1,170,612,946.75	1,204,603,615.68
预收款项	56	58,983,153.71	82,328,037.87
合同负债	57	13,876,756.08	15,594,116.08
应付职工薪酬	58	847,400.00	256,181.59
其中: 应付工资	59	633,400.00	
应付福利费	60		
#其中: 职工奖励及福利基金	61		
应交税费	62	138,145,788.03	151,388,112.93
其中: 应交税金	63	137,187,311.43	150,896,843.36
其他应付款	64	889,974,508.08	820,854,236.98
其中: 应付股利	65	500,000,000.00	
持有待售负债	66		
一年内到期的非流动负债	67	7,500,705,372.61	794,281,799.26
其他流动负债	68		
<b>流动负债合计</b>	69	9,773,145,925.26	3,069,306,100.39
<b>非流动负债:</b>	70	—	—
长期借款	71	2,630,276,400.00	2,956,408,829.70
应付债券	72	4,547,000,000.00	11,047,000,000.00
其中: 优先股	73		
永续债	74		
租赁负债	75		
长期应付款	76	3,067,717.81	3,067,717.81
长期应付职工薪酬	77	3,623,000.00	3,269,000.00
预计负债	78		
递延收益	79	386,202,865.03	386,202,865.03
递延所得税负债	80		
其他非流动负债	81		
其中: 特准储备基金	82		
<b>非流动负债合计</b>	83	7,570,169,982.84	14,395,948,412.54
<b>负债合计</b>	84	17,343,315,908.10	17,465,254,512.93
<b>所有者权益(或股东权益):</b>	85	—	—
实收资本(或股本)	86	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其中: 国家资本	87		
国有法人资本	88	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
集体资本	89		
民营资本	90		
外商资本	91		
#减: 已归还投资	92		
实收资本(或股本)净额	93	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具	94		
其中: 优先股	95		
永续债	96		
资本公积	97	468,706.96	468,706.96
减: 库存股	98		
其他综合收益	99	-297,000.00	-173,600.80
其中: 外币报表折算差额	100		
专项储备	101		
盈余公积	102	340,348,665.40	330,913,945.88
其中: 法定公积金	103	340,348,665.40	330,913,945.88
任意公积金	104		
#储备基金	105		
#企业发展基金	106		
#利润归还投资	107		
未分配利润	108	5,528,249,398.84	5,943,382,610.17
<b>归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计</b>	109		
*少数股东权益	110		
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	111	16,768,769,771.20	17,174,591,662.21
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	112	34,112,085,679.30	34,639,846,175.14

注: 表中带\*科目为合并财务报表专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科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。

单位负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人:  填表人: 



## 上海地产投资有限公司

## 利润表

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	1	922,807,457.79	790,989,331.35
其中：营业收入	2	922,807,457.79	790,989,331.35
<b>二、营业总成本</b>	3	950,846,554.79	845,791,240.73
其中：营业成本	4	396,096,204.31	255,311,918.32
税金及附加	5	67,667,737.91	56,718,139.16
销售费用	6		
管理费用	7	17,166,133.47	22,030,096.15
研发费用	8		
财务费用	9	469,916,479.10	511,731,087.10
其中：利息费用	10	470,806,106.10	516,354,780.10
利息收入	11	7,224,352.31	12,530,786.58
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	12		
其他	13		
加：其他收益	14	15,663.41	13,381.22
投资收益(损失以“-”号填列)	15	140,690,297.75	237,856,673.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	140,690,297.75	-85,655,239.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	18		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	19		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	20		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	21	-24,226.42	10,442,976.79
资产减值损失(损失以“-”号填列)	22		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	23	65,963.37	
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	24	112,708,601.11	193,511,121.64
加：营业外收入	25		65,395,330.71
其中：政府补助	26		
减：营业外支出	27	756,818.33	
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	28	111,951,782.78	258,906,452.35
减：所得税费用	29	17,604,587.54	61,115,403.31
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	30	94,347,195.24	197,791,049.04
(一) 按所有权归属分类：	31	—	—
归属于母公司所有者的净利润	32	94,347,195.24	197,791,049.04
*少数股东损益	33		
(二) 按经营持续性分类：	34	—	—
持续经营净利润	35	94,347,195.24	197,791,049.04
终止经营净利润	36		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	37		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	-169,086.25	963,000.89
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	39	-169,086.25	963,000.89
1.重新计量设定受益计划变动额	40	-297,000.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41		
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	127,913.75	963,000.89
4.企业自身信用风险公允价值变动	43		
5.其他	44		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	45		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	46		
2.其他债权投资公允价值变动	47		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50		
6.其他债权投资信用减值准备	51		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有功部分)	52		
8.外币财务报表折算差额	53		
9.其他	54		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55		
<b>七、综合收益总额</b>	56	94,178,108.99	198,754,049.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	57		
*归属于少数股东的综合收益总额	58		
<b>八、每股收益：</b>	59	—	—
基本每股收益	60		
稀释每股收益	61		

注：表中带\*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带☆科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。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

德和赵



## 上海地产投资有限公司

## 现金流量表

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>	1	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	960,092,839.07	911,051,890.02
收到的税费返还	3		13,381.22
收到其他与经营活动有关的现金	4	2,961,302,126.21	7,613,186,964.17
经营活动现金流入小计	5	3,921,394,965.28	8,524,252,235.41
购买商品、接受劳务支付的现金	6	244,659,148.10	192,288,379.80
支付给职工及为职工支付的现金	7	11,890,837.41	13,541,223.35
支付的各项税费	8	143,534,094.47	182,619,349.63
支付其他与经营活动有关的现金	9	2,880,506,827.46	5,543,765,142.43
经营活动现金流出小计	10	3,280,590,907.44	5,932,214,095.21
经营活动产生的现金流量净额	11	640,804,057.84	2,592,038,140.20
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>	12	—	—
收回投资收到的现金	13	21,820,512.82	102,321,866.57
取得投资收益收到的现金	14	4,614,344.64	103,710,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	106,623.89	20,603.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		115,396,935.00
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	26,541,481.35	321,449,404.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	26,259,234.02	293,436.51
投资支付的现金	20		23,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		150,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	26,259,234.02	173,293,436.51
投资活动产生的现金流量净额	24	282,247.33	148,155,968.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	25	—	—
吸收投资收到的现金	26	1,365,000,000.00	3,547,000,000.00
*其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	27		
取得借款收到的现金	28	601,976,400.00	1,453,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29		
筹资活动现金流入小计	30	1,966,976,400.00	5,000,300,000.00
偿还债务支付的现金	31	2,072,492,404.30	7,006,986,827.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	466,414,373.39	521,714,174.16
*其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	33		
支付其他与筹资活动有关的现金	34	6,325,585.49	7,907,093.58
筹资活动现金流出小计	35	2,545,232,363.18	7,536,608,095.29
筹资活动产生的现金流量净额	36	-578,255,963.18	-2,536,308,095.29
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	37		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	38	62,830,341.99	203,886,013.32
加: 期初现金及现金等价物余额	39	737,642,828.21	533,756,814.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	40	800,473,170.20	737,642,828.21

注: 表中带\*科目为合并财务报表专用;

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

德和赵

主管会计工作负责人:

楊文良

会计机构负责人:

黃仁珍

填表人:

徐沁



## 上海地产投资有限公司

## 所有者权益变动表

2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	本年金额													*少数股 东权益	所有者权益合计		
		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	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	其 他	小计				
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
一、上年年末余额	1	10,900,000,000.00				468,706.96		-173,600.80		330,913,945.88		5,943,382,610.17		17,174,591,662.21		17,174,591,662.21		
加: 会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
其他	4																	
二、本年年初余额	5	10,900,000,000.00				468,706.96		-173,600.80		330,913,945.88		5,943,382,610.17		17,174,591,662.21		17,174,591,662.21		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6									-123,399.20		9,434,719.52		-415,133,211.33		-405,821,891.01		
(一)综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	-169,086.25	—	—	—	94,347,195.24	—	94,178,108.99		94,178,108.99		
(二)所有者投入和减少资本	8																	
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—				
2.其他权益工具持有者投入资本	10						—	—	—	—	—	—	—	—				
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—				
4.其他	12		—	—	—													
(三)专项储备提取和使用	13		—	—	—													
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
(四)利润分配	16									9,434,719.52		-509,434,719.52		-500,000,000.00		-500,000,000.00		
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	9,434,719.52	—	-9,434,719.52	—		—			
其中: 法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	9,434,719.52	—	-9,434,719.52	—		—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.对所有者(或股东)的分配	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-500,000,000.00	—	-500,000,000.00		-500,000,000.00		
3.其他	24																	
(五)所有者权益内部结转	25							45,687.05					-45,687.05					
1.资本公积转增资本(或股本)	26		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本(或股本)	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
3.弥补亏损	28		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—			
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
5.其他综合收益结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—	45,687.05	—	—	—	-45,687.05	—		—			
6.其他	31																	
四、本年年末余额	32	10,900,000,000.00				468,706.96		-297,000.00		340,348,665.40		5,528,249,398.84		16,768,769,771.20		16,768,769,771.20		

注: 带△楷体科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



责人: **德赵和**

主管会计工作负责人: **楊文俊**

会计机构负责人: **黃仁珍**

填表人: **徐源**

上海地产投资有限公司  
所有者权益变动表 (续)

2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	上年金额													*少数股 东权益	所有者权益合计		
		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	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	其 他	小计				
栏 次	—	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
一、上年年末余额	1	10,900,000,000.00				468,706.96		-1,136,601.69		561,134,840.98		5,765,370,666.03		17,225,837,612.28		17,225,837,612.28		
加: 会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
其他	4																	
二、本年年初余额	5	10,900,000,000.00				468,706.96		-1,136,601.69		561,134,840.98		5,765,370,666.03		17,225,837,612.28		17,225,837,612.28		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6									963,000.89		-230,220,895.10		178,011,944.14		-51,245,950.07		
(一)综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	963,000.89	—	—	—	197,791,049.04	—	198,754,049.93		198,754,049.93		
(二)所有者投入和减少资本	8										-250,000,000.00				-250,000,000.00		-250,000,000.00	
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—				
2.其他权益工具持有者投入资本	10							—	—	—	—	—	—	—				
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—				
4.其他	12		—	—	—					-250,000,000.00					-250,000,000.00		-250,000,000.00	
(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									19,779,104.90		-19,779,104.90						
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	19,779,104.90	—	-19,779,104.90	—		—			
其中: 法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	19,779,104.90	—	-19,779,104.90	—		—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.对所有者(或股东)的分配	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
3.其他	24																	
(五)所有者权益内部结转	25																	
1.资本公积转增资本(或股本)	26		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
2.盈余公积转增资本(或股本)	27		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
3.弥补亏损	28		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
5.其他综合收益结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
6.其他	31																	
四、本年年末余额	32	10,900,000,000.00				468,706.96		-173,600.80		330,913,945.88		5,943,382,610.17		17,174,591,662.21		17,174,591,662.21		

注: 带△括号科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



德和赵

主管会计工作负责人:

楊文良

会计机构负责人:

黃仁珍

填表人:

徐沁

上海地产投资有限公司  
二〇二四年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

**一、 企业的基本情况**

**(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址**

上海地产投资有限公司(以下简称“本公司”)(曾用名: 上海世博土地控股有限公司), 系经上海市浦东新区市场监管局登记注册, 原由上海世博土地储备中心、上海地产(集团)有限公司和上海市城市建设投资开发总公司共同投资组建的有限责任公司, 于 2003 年 12 月 25 日成立, 取得统一社会信用代码 91310115757900596D 号营业执照。

根据 2010 年 3 月 24 日、2010 年 4 月 12 日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89 号、沪国资委产权【2010】110 号关于上海地产投资有限公司股权转让的批复, 上海市城市建设投资开发总公司、上海地产(集团)有限公司, 分别将持有的本公司 31.9%、31.91% 股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心。转让价分别为 34.11 亿元、32.11 亿元。并经上海联合产权交易所产权交割。

根据 2015 年上海地产投资有限公司股东会决议, 同意上海市土地储备中心根据市政府和市财政局意见, 将持有的公司 31.91% 股权以投资额人民币 30 亿元无偿划转给上海地产(集团)有限公司, 公司其他股东放弃有限受让权, 2016 年 3 月 25 日, 本公司于工商公示信息变更投资人。

根据 2016 年 7 月 28 日上海地产投资有限公司股东会决议, 同意公司增加注册资本 15 亿元, 同意公司股东上海地产(集团)有限公司对公司增资 15 亿元的决议。

2018 年 12 月 21 日, 根据沪发改财金【2018】32 号文报请市政府交易方案, 按照沪府办秘【2018】010022 号文精神要求, 上海世博土地储备中心将所持有的本公司 58.72% 股权, 按 70.93 亿元对价通过分期付款的方式转让给上海地产(集团)有限公司, 并签订股权转让协议, 后于 2021 年 12 月 2 日完成工商变更。此次变更后, 本公司为上海地产(集团)有限公司的全资子公司。公司登记信息如下: 注册资本: 人民币 109 亿元; 法定代表人: 赵德和。住所: 中国(上海)自由贸易试验区雪野路 928 号 4 层, 1 层 111,112,113 室。

**(二) 企业的业务性质和主要经营活动**

自有资金投资的资产管理服务; 以自有资金从事投资活动; 企业管理; 企业总部管理; 本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理; 非居住房地产租赁; 物业管理; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 停车场服务; 市场营销策划; 财务咨询; 工程管理服务; 酒店管理; 会议及展览服务。(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: 建设工程施工。(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) 母公司以及集团总部的名称**

本公司的母公司为上海地产(集团)有限公司。

**(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间**

本公司财务报告经公司管理层于 2025 年 3 月 31 日批准报出。

**(五) 营业期限**

本公司的营业期限为: 2003 年 12 月 25 日至无固定期限。

**二、财务报表的编制基础**

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、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”) 的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

**三、遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

**四、重要会计政策和会计估计**

**(一) 会计期间**

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

**(二) 记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

**(三) 记账基础和计价原则**

会计核算以权责发生制为基础, 除特别说明的计价基础外, 均以历史成本为计价原则。

#### (四) 企业合并

本公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

##### 1、 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

##### 2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

本公司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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方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相关管理费用，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。

本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

### 3、购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

#### 购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- 3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- 5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

**出售日的确定方法：**一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

### 4、合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，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资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## (五) 合营安排

合营安排分为共同经营和合营企业。当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

## (六) 合并财务报表编制方法

### 1、 合并范围

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（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

### 2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### **(1) 增加子公司或业务**

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及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之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### **(2) 处置子公司或业务**

##### **①一般处理方法**

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### ②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### （4）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

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### (八) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

##### 1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有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。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地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。

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以摊余成本计量的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益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计入当期损益。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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，计入当期损益。

### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

**(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

**(6) 以摊余成本计量的金融负债**

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### **3、金融资产终止确认和金融资产转移**

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值;

(2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产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 (债务工具) 的情形) 之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价 (包括转出的非现金资产或承担的新金融负债) 之间的差额, 计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价 (包括转出的非现金资产或承担的新金融负债) 之间的差额, 计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本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, 并优先使用相关可观察输入值。只有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, 才使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对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 (债务工具) 和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司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。

对于租赁应收款，本公司选择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。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

## 7、金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

## 8、金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

## (九) 存货

### 1、存货分类

存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品等。

### 2、取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的存货以换出资产帐面价值为基础确定其入帐价值。

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

### 3、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

### 4、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

### 5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生成本。

### 6、 维修基金的核算办法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

### 7、 质量保证金的核算办法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

### 8、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 9、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (十) 合同资产

### 1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

## 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（八）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

# (十一) 长期股权投资

## 1、 投资成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应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，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；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。

### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；

不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损益，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照附注四（四）、（五）中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业

仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

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金融工具确认和计量准则核算，其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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

#### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十二) 投资性房地产

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 固定资产

#### 1、固定资产的确认条件

本公司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。

在同时满足：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## 2、固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-50 年	5.00%	1.90%—4.75%
电子设备	4-5 年	5.00%	19.00%—23.75%
办公设备	4-5 年	5.00%	19.00%—23.75%
运输工具	6 年	5.00%	15.83%
固定资产装修	5 年	5.00%	23.75%
其他	4-5 年	5.00%	19.00%—23.75%

## 3、固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

## 4、固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## 5、固定资产处置

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

## (十四) 在建工程

### 1、在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 2、在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十五) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### (十六) 无形资产

#### 1、无形资产的确认

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。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

#### （2）无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予以摊销。

### 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截止本期末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

### 4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 5、划分公司内部研究开发项目的研发阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

#### 6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产  
品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有  
用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，  
并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### (十七) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：租入固定资产的改良支出、装修费等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### (十八) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### (十九) 职工薪酬

##### 1、 短期薪酬

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

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

## 2、 辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## 3、 离职后福利

### （1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### （2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

## (二十) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

## (二十一) 收入

### 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，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：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 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，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务等。

## (二十二) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；
- 2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

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

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

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，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (二十三) 政府补助

### 1、 政府补助的分类

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

(1) 与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

(2) 与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

## 2、政府补助的计量及终止确认

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

## 3、政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要返还的，如存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### (二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十五) 租赁

### 1、 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

#### (1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②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；③承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

## （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。租赁付款额包括：

- ① 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ② 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③ 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；
- ④ 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；
- ⑤ 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；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算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。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

## 2、出租资产的会计处理

### （1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

### （2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

## (二十六) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。
- 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有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，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

## 五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

本期无重要会计政策、会计估计变更以及差错更正、其他调整。

**六、 税项****(一) 公司主要税种和税率**

税种	税率	计税依据
增值税	5%, 6%, 9%, 13%	应税收入
房产税	1.2%、12%	自用房产按原值减征 30% 房产租金收入
企业所得税	25%	应纳税所得额

**(二) 优惠税负及批文**

1、本公司子公司上海华溯实业有限公司根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 19 号)，自 2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税

2、本公司子公司上海华溯实业有限公司根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)及《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

## 七、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

### 本期纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权	投资额	取得方式
1	上海浦江世博资产经营管理有限公司	2	1	上海	上海	资产管理、实业投资等	50,000.00	100%	100%	50,000.00	1
2	上海华宁置业有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发、经营等	38,000.00	100%	100%	38,000.00	3
3	上海华驿实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发、企业管理咨询	105,000.00	100%	100%	105,000.00	1
4	上海耀孚企业发展有限公司	2	1	上海	上海	玻璃生产技术研发、企业管理咨询	23,000.00	100%	100%	23,000.00	3
5	上海锐拓实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产租赁经营、房地产开发经营	38,000.00	60%	60%	22,800.00	1
6	上海地产城市更新投资管理有限公司	2	1	上海	上海	企业管理咨询等	1,000.00	100%	100%	1,000.00	1
7	上海华溯实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产租赁经营、商务服务	1,360.00	100%	100%	1360.00	2

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

取得方式: 1.投资设立; 2.同一控制下的企业合并; 3.非同一控制下的企业合并; 4.其他。

## 八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	1,001,704,737.11	864,869,234.25
其他货币资金		
合计	1,001,704,737.11	864,869,234.25
其中：存放在境外的款项总额		

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款1、 按账龄披露应收账款

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
1年以内（含1年）	112,428,459.84	3,413,112.00	122,033,775.89	3,721,560.25
1-2年（含2年）				
2-3年（含3年）				
3年以上	3,783,324.36	1,731,906.30	3,783,324.36	1,731,906.30
合计	116,211,784.20	5,145,018.30	125,817,100.25	5,453,466.55

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	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	45,075,174.70	38.79%	7,284.60	0.02%	45,067,890.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	71,136,609.50	61.21%	5,137,733.70	7.22%	65,998,875.80
合计	116,211,784.20	100.00%	5,145,018.30	4.43%	111,066,765.90

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	48,511,525.66	38.56%	7,284.60	0.02%	48,504,241.06
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	77,305,574.59	61.44%	5,446,181.95	7.05%	71,859,392.64
合计	125,817,100.25	100.00%	5,453,466.55	4.33%	120,363,633.70

### 3、 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海地产酒店管理有限公司	22,952,381.16			合并关联方不计提
上海淞泽置业有限公司	10,400,000.00			合并关联方不计提
上海城方城宁公寓管理有限公司	7,617,109.52			合并关联方不计提
上海市住房置业融资担保有限公司	2,437,828.75			合并关联方不计提
上海地产酒店管理有限公司	901,670.26			合并关联方不计提
上海古北物业管理有限公司	734,168.01			合并关联方不计提
上海城方租赁住房运营管理有限公司	24,732.40			合并关联方不计提
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100.00%	预计无法收回
合计	45,075,174.70	7,284.60		

### 4、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

#### 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内（含1年）	68,262,240.00	95.96%	3,413,112.00	74,431,205.09	96.28%	3,721,560.25
1-2年（含2年）						
2-3年（含3年）						
3年以上	2,874,369.50	4.04%	1,724,621.70	2,874,369.50	3.72%	1,724,621.70
合计	71,136,609.50	100.00%	5,137,733.70	77,305,574.59	100.00%	5,446,181.95

## 5、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	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海市黄浦区机关事务管理局	35,841,556.53	30.84%	1,792,077.83
上海地产酒店管理有限公司	22,952,381.16	19.75%	
上海泓泽置业有限公司	10,400,000.00	8.95%	
合计	69,193,937.69	59.54%	1,792,077.83

## (三) 预付账款

## 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额		坏账准备	
	账面余额		坏账准备	账面余额		
	金额	比例				
1年以内（含1年）						
1-2年（含2年）						
2-3年（含3年）						
3年以上	5,172,245.26	100.00%		5,172,245.26	100.00%	
合计	5,172,245.26	100.00%		5,172,245.26	100.00%	

## (四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,360,000.00	700,000.00
其他应收款项	13,981,874,179.03	14,279,802,405.32
合计	13,985,234,179.03	14,280,502,405.32

## 1、应收股利

项目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利	3,360,000.00	700,000.00
其中：		
上海临方股权投资管理有限公司	350,000.00	700,000.00
南宁申寿润投资管理有限责任公司	3,010,000.00	
合计	3,360,000.00	700,000.00

## 2、 其他应收款项

## (1) 按账龄披露其他应收款项

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
1年以内（含1年）	4,646,708,316.54	102,169.11	6,006,438,658.81	69,047.89
1-2年（含2年）	5,951,336,518.14	82,169.49	1,401,281,134.00	191,795.62
2-3年（含3年）	201,281,134.00	575,386.87	1,787,329,477.18	428,874.12
3年以上	3,190,108,122.55	6,800,186.73	5,091,669,981.23	6,227,128.27
合计	13,989,434,091.23	7,559,912.20	14,286,719,251.22	6,916,845.90

## (2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		金额		
	金额	比例	金额	预期信用损失率			
单项计提坏账准备的其他应收款项	13,982,991,521.29	99.95%	5,804,464.75	0.04%	13,977,187,056.54		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	6,442,569.94	0.05%	1,755,447.45	27.25%	4,687,122.49		
合计	13,989,434,091.23	100.00%	7,559,912.20	0.05%	13,981,874,179.03		

类别	期初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		金额		
	金额	比例	金额	预期信用损失率			
单项计提坏账准备的其他应收款项	14,278,707,075.65	99.94%	4,256,919.66	0.03%	14,274,450,155.99		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	8,012,175.57	0.06%	2,659,926.24	33.20%	5,352,249.33		
合计	14,286,719,251.22	100.00%	6,916,845.90	0.05%	14,279,802,405.32		

**(3) 单项计提坏账准备的其他应收款情况**

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海地产（集团）有限公司	8,145,582,942.35			合并关联方不计提
上海华辕实业有限公司	3,063,184,440.96			合并关联方不计提
上海泓泽置业有限公司	1,533,115,131.40			合并关联方不计提
上海地产房屋租赁有限公司	645,211,891.00			合并关联方不计提
上海垣璟企业发展有限公司	565,514,070.83			预计可收回
上海外滩老建筑投资发展有限公司	24,560,000.00			预计可收回
代垫电费及水费（世博村）	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00%	确定无法收回
上海市公共绿地建设事务中心	1,547,545.09	1,547,545.09	100.00%	确定无法收回
上海地产酒店管理有限公司	18,580.00			合并关联方不计提
世博锦江转入	14,742.00	14,742.00	100.00%	确定无法收回
合计	13,982,991,521.29	5,804,464.75		

**(4) 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**

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内（含1年）	2,043,382.19	31.72%	102,169.11	1,380,957.93	17.24%	69,047.89
1-2年（含2年）	821,694.89	12.75%	82,169.49	1,917,956.24	23.94%	191,795.62
2-3年（含3年）	1,917,956.24	29.77%	575,386.87	1,429,580.39	17.84%	428,874.12
3年以上	1,659,536.62	25.76%	995,721.98	3,283,681.01	40.98%	1,970,208.61
合计	6,442,569.94	100.00%	1,755,447.45	8,012,175.57	100.00%	2,659,926.24

## (5) 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	6,902,103.90		14,742.00	6,916,845.90
--转入第三阶段	-5,170,704.71		5,170,704.71	
本期计提	24,048.26		619,018.04	643,066.30
期末余额	1,755,447.45		5,804,464.75	7,559,912.20

## (6) 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	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海地产（集团）有限公司	往来款	8,145,582,942.35	1 年以内、1-3 年	58.23%	
上海华辕实业有限公司	往来款	3,063,184,440.96	1 年以内、1-5 年、5 年以上	21.90%	
上海淞泽置业有限公司	往来款	1,533,115,131.40	1 年以内及 3-4 年	10.96%	
上海地产房屋租赁有限公司	往来款	645,211,891.00	1-2 年	4.61%	
上海垣璟企业发展有限公司	往来款	565,514,070.83	1 年以内	4.04%	
合计		13,952,608,476.54		99.74%	

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	3,358,632,277.80		3,358,632,277.80	4,429,399,104.76		4,429,399,104.76
开发产品	184,085,170.24		184,085,170.24	188,980,012.59		188,980,012.59
原材料	471,851.03	471,851.03		471,851.03	471,851.03	
合计	3,543,189,299.07	471,851.03	3,542,717,448.04	4,618,850,968.38	471,851.03	4,618,379,117.35

注：根据公司与上海市机关事务管理局签订的《世博村路 300 号等房屋与市机管局巨鹿大厦等房屋交换的框架协议》，经市政府批准双方将采用房屋交换方式实现权属变动。开发产品中世博村路 H 地块（账面价值 143,849,450.32 元）现系本公司代持资产。

2、存货年末余额借款费用资本化金额

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	资本化率
计入开发成本的资本化借款费用	129,127,980.68	40,290,584.88	93,444,650.86	75,973,914.70	2.50%-4.41%
合计	129,127,980.68	40,290,584.88	93,444,650.86	75,973,914.70	2.50%-4.41%

## (六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税待抵扣进项税	122,983,632.00	71,656,030.20
预缴税费	627,622.64	
合计	123,611,254.64	71,656,030.20

## (七) 长期股权投资

## 1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	8,639,393,908.54	166,993,232.43	12,820,512.82	8,793,566,628.15
对联营企业投资	2,019,892,464.80	-33,576,790.91		1,986,315,673.89
小计	10,659,286,373.34	133,416,441.52	12,820,512.82	10,779,882,302.04
减： 长期投资减值准备				
合计	10,659,286,373.34	133,416,441.52	12,820,512.82	10,779,882,302.04

## 2、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
合计	6,066,695,695.25	10,659,286,373.34		-12,820,512.82	162,387,466.45			-7,274,344.64		-21,696,680.29	10,779,882,302.04	
<b>一、合营企业</b>												
上海外滩老建筑投资发展有限公司	530,000,000.00	530,061,211.11			15,800.73						530,077,011.84	
上海华辕实业有限公司	30,000,000.00	4,931,058,710.21			-15,726,514.61						4,915,332,195.60	
上海淞泽置业有限公司	2,135,999,076.23	1,825,451,425.57			204,590,848.92					-21,696,680.29	2,008,345,594.20	
上海城市更新引导私募基金合伙企业 (有限合伙)	1,201,000,000.00	1,203,075,864.97			909,093.12						1,203,984,958.09	
上海松青申汇嘉瑞私募投资基金合伙 企业(有限合伙)	150,000,000.00	149,746,696.68		-12,820,512.82	1,037,436.70			-2,136,752.14			135,826,868.42	
<b>二、联营企业</b>												
上海临港新业坊商创股权投资基金合 伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	20,496,926.05			18,555.72			-2,127,592.50			18,387,889.27	
上海临方股权投资管理有限公司	5,250,000.00	10,946,590.48			2,567,962.60						13,514,553.08	
上海临治博企业管理中心(有限合伙)	481,436,619.02	479,711,962.70			105,202.78						479,817,165.48	
中国蓝星集团上海化工新材料有限公 司	250,000,000.00	237,831,927.63									237,831,927.63	
南宁申寿润投资管理有限责任公司	3,010,000.00	41,946,085.71			7,146,425.86			-3,010,000.00			46,082,511.57	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金	计提减 值准备	其他		
南宁申创博成投资基金管理合伙企业 （有限合伙）	1,260,000,000.00	1,228,958,972.23			-38,277,345.37						1,190,681,626.86	

注 1：截至本报告日，未取得中国蓝星集团上海化工新材料有限公司的财务报表。

注 2：截至本报告日，仅取得上海华辕实业有限公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司、南宁申创博成投资基金管理合伙企业（有限合伙）未经审计的财务报表。

3、重要合营企业的主要财务信息

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	上海华辕实业有限公司	上海华辕实业有限公司
流动资产	2,815,479.91	1,755,044.71
非流动资产	3,681.72	2,635.36
资产合计	2,819,161.63	1,757,680.07
流动负债	2,233,151.19	1,134,427.02
非流动负债	97,000.00	131,097.31
负债合计	2,330,151.19	1,265,524.33
净资产	489,010.44	492,155.74
按持股比例计算的净资产份额	244,505.22	246,077.87
调整事项	247,028.00	247,028.00
对合营企业权益投资的账面价值	491,533.22	493,105.87
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		36.99
财务费用	-1,380.85	-50.34
所得税费用	-1,048.52	-762.19
净利润	-3,145.30	-2,311.47
其他综合收益		
综合收益总额	-3,145.30	-2,311.47
企业本期收到的来自合营企业的股利		

项目	本期数	上期数
	上海淞泽置业有限公司	上海淞泽置业有限公司
流动资产	1,454,862.84	1,712,813.24
非流动资产	25,662.56	1,812.05
资产合计	1,480,525.40	1,714,625.29
流动负债	1,014,277.55	1,310,411.64
非流动负债	100,200.00	109,900.00
负债合计	1,114,477.55	1,420,311.64
净资产	366,047.85	294,313.65

项目	本期数	上期数
	上海泓泽置业有限公司	上海泓泽置业有限公司
按持股比例计算的净资产份额	161,061.05	129,498.01
调整事项	21,484.09	71,336.55
对合营企业权益投资的账面价值	182,545.14	200,834.56
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	480,920.91	
净利润	71,734.20	-2,529.82
其他综合收益		
综合收益总额	71,734.20	-2,529.82
企业本期收到的来自合营企业的股利		

#### 4、 重要联营企业的主要财务信息

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	南宁申创博成投资基金管理合伙企业 (有限合伙)	南宁申创博成投资基金管理合伙企业 (有限合伙)
流动资产	184,702.98	44,775.11
非流动资产	725,619.90	792,130.70
资产合计	910,322.88	836,905.81
流动负债	105,873.40	35,367.97
非流动负债	208,921.36	187,011.39
负债合计	314,794.76	222,379.35
净资产	595,528.12	614,526.46
按持股比例计算的净资产份额	119,068.16	122,897.10
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	119,068.16	122,897.10
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,527.51	59,633.37

项目	本期数	上期数
	南宁申创博成投资基金管理合伙企业 (有限合伙)	南宁申创博成投资基金管理合伙企业 (有限合伙)
财务费用		
所得税费用		
净利润	-18,099.24	-8,870.17
其他综合收益		
综合收益总额	-18,099.24	-8,870.17
企业本期收到的来自合 营企业的股利		301.00

**(八) 投资性房地产  
以成本计量**

项目	期初数	本期增加	本期 减少	期末余额
1. 账面原值合计	3,946,704,135.11	1,858,982,382.51		5,805,686,517.62
其中：房屋、建筑物	3,946,704,135.11	1,858,982,382.51		5,805,686,517.62
2. 累计折旧和累计摊销合计	834,409,863.36	123,679,570.56		958,089,433.92
其中：房屋、建筑物	834,409,863.36	123,679,570.56		958,089,433.92
3. 投资性房地产净值合计	3,112,294,271.75	---	---	4,847,597,083.70
其中：房屋、建筑物	3,112,294,271.75	---	---	4,847,597,083.70
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5. 投资性房地产账面价值合计	3,112,294,271.75	---	---	4,847,597,083.70
其中：房屋、建筑物	3,112,294,271.75	---	---	4,847,597,083.70

注：投资性房地产的受限情况详见附注八/（四十三）。

**(九) 固定资产**

项目	期末余额	期初余额
固定资产	770,498,520.40	771,299,846.81
固定资产清理		
合计	770,498,520.40	771,299,846.81

注：固定资产的受限情况详见附注八/（四十三）。

### 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	1,119,397,368.90	31,078,702.31	824,555.29	1,149,651,515.92
房屋及建筑物	1,093,308,109.59			1,093,308,109.59
通用设备	1,456,569.16	31,078,702.31	261,758.48	32,273,512.99
运输设备	3,835,652.64		441,794.38	3,393,858.26
固定资产装修	6,406,566.50			6,406,566.50
其他	14,390,471.01		121,002.43	14,269,468.58
二、累计折旧合计	347,145,452.24	31,838,800.95	783,327.52	378,200,925.67
房屋及建筑物	328,807,969.20	28,397,521.44		357,205,490.64
通用设备	874,792.97	1,801,719.84	248,670.54	2,427,842.27
运输设备	3,479,848.79	95,336.36	419,704.66	3,155,480.49
固定资产装修	1,269,666.36	1,281,339.00		2,551,005.36
其他	12,713,174.92	262,884.31	114,952.32	12,861,106.91
三、固定资产账面净值合计	772,251,916.66	---	---	771,450,590.25
房屋及建筑物	764,500,140.39	---	---	736,102,618.95
通用设备	581,776.19	---	---	29,845,670.72
运输设备	355,803.85	---	---	238,377.77
固定资产装修	5,136,900.14	---	---	3,855,561.14
其他	1,677,296.09	---	---	1,408,361.67
四、固定资产减值准备合计	952,069.85			952,069.85
房屋及建筑物				
通用设备				
运输设备				
固定资产装修				
其他	952,069.85			952,069.85
五、固定资产账面价值合计	771,299,846.81	---	---	770,498,520.40
房屋及建筑物	764,500,140.39	---	---	736,102,618.95
通用设备	581,776.19	---	---	29,845,670.72
运输设备	355,803.85	---	---	238,377.77
固定资产装修	5,136,900.14	---	---	3,855,561.14

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	725,226.24	---	---	456,291.82

## (十) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1、账面原值合计	1,401,712,919.01			1,401,712,919.01
土地使用权	1,401,630,815.99			1,401,630,815.99
电脑软件	82,103.02			82,103.02
2、累计摊销合计	319,353,758.78	35,048,980.68		354,402,739.46
土地使用权	319,340,759.17	35,040,770.40		354,381,529.57
电脑软件	12,999.61	8,210.28		21,209.89
3、减值准备合计				
土地使用权				
电脑软件				
4、无形资产账面价值合计	1,082,359,160.23	---	---	1,047,310,179.55
土地使用权	1,082,290,056.82	---	---	1,047,249,286.42
电脑软件	69,103.41	---	---	60,893.13

注：无形资产的受限情况详见附注八/（四十三）。

## (十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额	其他减少的原因
酒店 23-25 楼改造	2,393,431.03		1,248,823.80		1,144,607.23	
16 街坊装修	22,250,818.65		2,781,349.20		19,469,469.45	
合计	24,644,249.68		4,030,173.00		20,614,076.68	

## (十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备			1,939,761.85	7,759,047.35
可抵扣亏损			13,629,592.35	54,518,369.40

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
金融工具公允价值变动			57,866.93	231,467.72
合并内部利润抵消	60,683,968.06	242,735,872.24	60,683,968.06	242,735,872.24
土地增值税			10,858,775.00	43,435,100.00
合计	60,683,968.06	242,735,872.24	87,169,964.19	348,679,856.71

## 2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	617,570,000.00	2,470,280,000.00	617,570,000.00	2,470,280,000.00

## 3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	60,772,970.34	6,035,185.94
可抵扣的经营亏损	148,626,720.69	9,947,769.20
合计	209,399,691.03	15,982,955.14

## 4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2026 年	24,519,539.15	806,639.63
2027 年	29,884,261.48	2,739,209.80
2028 年	21,351,489.93	6,401,919.77
2029 年及以上	72,871,430.13	
合计	148,626,720.69	9,947,769.20

## (十三) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
当代艺术馆 (注 1)	386,202,865.03	386,202,865.03
世博村路 300 号 (注 2)	1,826,174,571.53	1,826,174,571.53
合计	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56

注 1：根据上海市发展和改革委员会沪发改投〔2016〕12号文，上海当代艺术博物馆的建设资金由市级建设财力承担，该项目由本公司立项，上海市文化广播影视管理局经营管理。根据上海市财政局沪财建〔2016〕56号《关于上海当代艺术博物馆项目竣工财务决算的批复》，“该项目形成的交付使用资产价值386,202,865.03元，由项目法人上海地产投资有限公司办理资产入账。”该项目目前由上海市文化广播影视管理局行使经营权。

注 2：根据公司与上海市机关事务管理局签订的《世博村路300号等房屋与市机管局巨鹿大厦等房屋交换的框架协议》，经市政府批准双方将采用房屋交换方式实现权属变动。世博村路300号产权现系本公司代持资产。

**(十四) 资产减值准备和信用减值准备**

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		本期计提	其他	本期转回	本期转销	其他	
坏账准备	12,370,312.45	311,798.25					12,682,110.70
存货跌价准备	471,851.03						471,851.03
固定资产减值准备	952,069.85						952,069.85
合计	13,794,233.33	311,798.25					14,106,031.58

**(十五) 应付账款**

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	130,812,604.00	34,559,606.48
1-2年(含2年)		
2-3年(含3年)		5,872,391.52
3年以上	1,169,543,572.98	1,166,279,890.14
合计	1,300,356,176.98	1,206,711,888.14

账龄超过1年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市机关事务管理局	1,165,314,180.90	未结算
合计	1,165,314,180.90	

**(十六) 预收账款**

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	41,279,972.49	55,618,020.28
1年以上	30,623,119.76	35,012,418.97
合计	71,903,092.25	90,630,439.25

**(十七) 合同负债**

项目	期末余额	期初余额
房款	13,876,756.08	15,594,116.08
合计	13,876,756.08	15,594,116.08

**(十八) 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	129,790.38	22,854,073.26	22,340,613.61	643,250.03
(二) 离职后福利-设定提存计划		3,688,198.92	3,688,198.92	
(六) 离职后福利-设定受益计划	203,000.00	194,000.00	183,000.00	214,000.00
合计	332,790.38	26,736,272.18	26,211,812.53	857,250.03

**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		18,010,633.30	17,377,233.30	633,400.00
(2) 职工福利费		1,107,467.36	1,107,467.36	
(3) 社会保险费		1,746,647.03	1,746,647.03	
其中：1、医疗保险费及生育保险费		1,723,432.40	1,723,432.40	
2、工伤保险费		23,214.63	23,214.63	
3、其他				
(4) 住房公积金		1,722,532.00	1,722,532.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	129,790.38	266,793.57	386,733.92	9,850.03
<b>合计</b>	<b>129,790.38</b>	<b>22,854,073.26</b>	<b>22,340,613.61</b>	<b>643,250.03</b>

**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
基本养老保险费		2,321,489.63	2,321,489.63	
失业保险		72,547.29	72,547.29	
企业年金缴费		1,294,162.00	1,294,162.00	
<b>合计</b>		<b>3,688,198.92</b>	<b>3,688,198.92</b>	

**(十九) 应交税费**

税种	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	19,408,417.74	56,573,307.31	39,708,107.86	36,273,617.19
企业所得税	64,524,131.39	7,966,871.83	55,915,656.84	16,575,346.38
城建税	709,487.57	3,519,884.76	2,755,996.27	1,473,376.06
房产税	14,266,052.09	54,939,389.66	55,061,459.96	14,143,981.79
土地使用税	338,168.07	1,308,593.78	1,320,615.19	326,146.66
土地增值税	66,208,361.32	17,230,250.30		83,438,611.62
个人所得税	253,687.03	967,333.24	865,253.32	355,766.95
教育费附加	506,776.86	2,514,203.39	2,008,976.62	1,012,003.63
其他	299,427.77	3,458,653.33	3,438,091.35	319,989.75
<b>合计</b>	<b>166,514,509.84</b>	<b>148,478,487.60</b>	<b>161,074,157.41</b>	<b>153,918,840.03</b>

**(二十) 其他应付款**

种类	期末余额	期初余额
应付股利	500,000,000.00	
其他应付款项	431,307,264.61	321,951,302.64
合计	931,307,264.61	321,951,302.64

**1、应付股利**

项目	期末余额	期初余额
上海地产（集团）有限公司	500,000,000.00	

**2、其他应付款项**

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	50,877,626.62	43,762,746.43
单位往来款	376,025,759.93	277,352,015.52
其他	4,403,878.06	836,540.69
合计	431,307,264.61	321,951,302.64

**(二十一) 一年内到期的非流动负债**

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	154,655,000.00	127,649,567.50
信用借款	248,000,000.00	57,383,574.60
一年内到期的长期借款小计	402,655,000.00	185,033,142.10
一年内到期的应付债券	7,122,705,372.61	636,898,224.66
合计	7,525,360,372.61	821,931,366.76

**(二十二) 长期借款**

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间
抵押借款	3,814,166,639.76	3,403,680,612.92	2.65%-2.90%
信用借款	1,140,276,400.00	1,330,916,425.40	2.50%
合计	4,954,443,039.76	4,734,597,038.32	

注：抵质押情况详见附注八/（四十三）。

(二十三) 应付债券

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	期初余额	本期发行	按面值计提的利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	抵押/质押/担保情况
20世博土地PPN001	2020-08-04	3+2年	12.00亿	425,109,041.08		11,357,259.95		11,357,259.94	425,109,041.09	
21世控01	2021-01-28	3+2年	10.00亿	1,034,161,643.84				1,034,161,643.84	-	
21世控02	2021-03-25	3+2年	10.00亿	1,027,946,027.40		14,665,890.41		392,946,027.40	649,665,890.41	
22世博01(注1)	2022-05-09	3年	20.00亿	2,042,595,068.49		58,770,410.49		58,770,410.49	2,042,595,068.49	
22世博02(注2)	2022-11-09	3年	15.00亿	1,506,316,438.36		38,852,054.40		38,852,054.40	1,506,316,438.36	
22世博土地PPN001(注3)	2022-01-27	3年	20.00亿	2,060,741,369.86		60,920,547.95		60,741,369.86	2,060,920,547.95	
23世博01(注4)	2023-07-12	3年	19.97亿	2,027,288,745.21		61,978,126.35		61,978,126.35	2,027,288,745.21	
23世博02(注5)	2023-11-21	2+1年	10.00亿	1,003,448,493.15		26,410,410.94		26,410,410.94	1,003,448,493.15	
23沪地投资PPN001(注6)	2023-08-18	3年	5.50亿	556,291,397.27		14,664,507.19		14,664,507.19	556,291,397.27	
24世博01(注7)	2024-1-22	3年	4.00亿		400,000,000.00	11,342,465.75			411,342,465.75	
24世博02(注8)	2024-1-22	3年	6.00亿		600,000,000.00	17,410,684.93			617,410,684.93	
24世博03(注9)	2024-6-24	3年	3.65亿		365,000,000.00	4,316,600.00			369,316,600.00	
减: 一年内到期的非流动负债(注10)				636,898,224.66					7,122,705,372.61	
合计				11,047,000,000.00					4,547,000,000.00	

注1: 2022年5月9日,本公司发行22世博01债券,发行规模20亿元,发行利率为3.28%,债券期限3年。

注2: 2022年11月9日,本公司发行22世博02债券,发行规模15亿元,发行利率为2.90%,债券期限3年。

注3: 2022年1月27日,本公司发行22世博土地PPN001债券,发行规模20亿元,发行利率3.27%,债券期限3年。

注4: 2023年7月12日,本公司发行23世博01债券,发行规模19.97亿元,发行利率为3.20%,债券期限3年。

注 5: 2023 年 11 月 21 日, 本公司发行 23 世博 02 债券, 发行规模 10 亿元, 发行利率为 3.07%, 债券期限 2+1 年。

注 6: 2023 年 8 月 18 日, 本公司发行 23 沪地投资 PPN001 债券, 发行规模 5.5 亿元, 发行利率 3.07%, 债券期限 3+2 年。

注 7: 2024 年 1 月 22 日, 本公司发行 24 世博 01 债券, 发行规模 4 亿元, 发行利率为 3.00%, 债券期限 3 年。

注 8: 2024 年 1 月 22 日, 本公司发行 24 世博 02 债券, 发行规模 6 亿元, 发行利率为 3.07%, 债券期限 3 年。

注 9: 2024 年 1 月 22 日, 本公司发行 24 世博 03 债券, 发行规模 3.65 亿元, 发行利率为 2.26%, 债券期限 3 年。

注 10: 上述应付债券期末计提的利息与 2024 年需偿还的本金已分类至一年内到期的非流动负债。

**(二十四) 长期应付款**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
专项应付款	3,594,461.81	567,058.10	1,093,802.10	3,067,717.81
合计	3,594,461.81	567,058.10	1,093,802.10	3,067,717.81

**专项应付款期末余额明细**

项目	期末余额	期初余额
可再生能源	1,087,333.09	1,087,333.09
节能项目	1,810,000.00	1,810,000.00
世博科技成果后续应用发展与评估课题	150,000.00	150,000.00
当代艺术馆专项应付款	20,384.72	20,384.72
大型楼宇课题		526,744.00
合计	3,067,717.81	3,594,461.81

**(二十五) 长期应付职工薪酬**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定受益计划净负债	3,269,000.00	548,000.00	194,000.00	3,623,000.00
合计	3,269,000.00	548,000.00	194,000.00	3,623,000.00

**(二十六) 递延收益**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
当代艺术馆	386,202,865.03			386,202,865.03
租赁住房补贴	36,832,418.50			36,832,418.50
合计	423,035,283.53			423,035,283.53

**(二十七) 实收资本**

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海地产（集团）有限公司	10,900,000,000.00	100.00%			10,900,000,000.00	100.00%
合计	10,900,000,000.00	100.00%			10,900,000,000.00	100.00%

**(二十八) 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	468,706.96			468,706.96
合计	468,706.96			468,706.96
其中：国有独享资本公积				

**(二十九) 盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	207,991,015.01	9,434,719.52		217,425,734.53
合计	207,991,015.01	9,434,719.52		217,425,734.53

注：本期按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积。

**(三十) 未分配利润**

项目	本期金额	上年金额
上期报告披露年初未分配利润	7,206,348,352.27	7,193,627,199.77
本期调整年初未分配利润		
本期调整后年初未分配利润	7,206,348,352.27	7,193,627,199.77
本期增加额	10,412,669.69	32,500,257.40
其中：本期净利润转入	10,412,669.69	32,500,257.40
本期减少额	509,434,719.52	19,779,104.90
减：提取法定盈余公积	9,434,719.52	19,779,104.90
应付普通股股利	500,000,000.00	
其他综合收益结转留存收益	45,687.05	
本期年末未分配利润	6,707,280,615.39	7,206,348,352.27

(三十一) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额			上期发生额		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	484,133,905.02	445,614,995.26	929,748,900.28	458,831,631.57	276,531,647.30	735,363,278.87
营业成本	460,344,056.69		460,344,056.69	293,497,360.31	-6,980,580.10	286,516,780.21
营业毛利	23,789,848.33	445,614,995.26	469,404,843.59	165,334,271.26	283,512,227.40	448,846,498.66

1、 主营业务收入、成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 房地产业	2,204,840.00	4,894,842.35	644,177.33	2,014,489.39
(2) 租赁、场地使用费	469,725,291.44	455,449,214.34	408,405,817.80	291,482,870.92
(3) 委托管理收入	12,203,773.58		49,781,636.44	
合计	484,133,905.02	460,344,056.69	458,831,631.57	293,497,360.31

2、 其他业务收入、成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
(1) 代建管理费收入				-6,980,580.10
(2) 资金占用费	445,614,995.26		276,531,647.30	
合计	445,614,995.26		276,531,647.30	-6,980,580.10

(三十二) 管理费用、财务费用

1、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,709,272.18	29,627,005.26
保险费	429,397.25	6,810.00
折旧费	383,822.66	680,033.00
修理费	63,176.23	2,820.00
业务招待费	1,918.00	4,108.00
差旅费	70,390.09	11,739.08
其中：因公出国（境）费用	54,802.00	
办公费	1,569,993.35	2,045,419.09

项目	本期发生额	上期发生额
会务费		9,472.47
诉讼仲裁费		59,409.00
聘请中介机构费用	1,877,639.09	3,079,207.29
其中：年度决算审计费用	289,853.77	284,116.98
咨询费	601,639.74	812,575.74
其他	188,697.73	2,839,672.19
合计	31,895,946.32	39,178,271.12

## 2、 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	491,982,252.62	540,448,293.32
减：利息收入	8,278,041.22	13,480,876.45
手续费	6,565,488.88	7,936,677.47
合计	490,269,700.28	534,904,094.34

## (三十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助总额法下一次或递延摊销部分	337,269.00	1,848,000.00
退回的企业所得税		11,378.91
扣缴税款手续费（代扣代缴个人所得税）	24,767.57	13,381.22
合计	362,036.57	1,872,760.13

## (三十四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	162,387,466.45	-20,938,241.30
处置长期股权投资产生的投资收益		215,691,148.96
合计	162,387,466.45	194,752,907.66

## (三十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-334,618.05	10,482,179.32
合计	-334,618.05	10,482,179.32

**(三十六) 资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	65,963.37		65,963.37

**(三十七) 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	1,464,567.52	1,850,296.49	1,464,567.52
非流动资产毁损报废利得		11,223.02	
其他	2,000.00	65,307,797.14	2,000.00
合计	1,466,567.52	67,169,316.65	1,466,567.52

**(三十八) 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出		1,000,000.00	
非流动资产毁损报废损失	12,014.16		12,014.16
赔偿金、违约金及罚款支出	744,804.17	93.02	744,804.17
合计	756,818.33	1,000,093.02	756,818.33

**(三十九) 所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	8,024,738.76	67,296,662.52
递延所得税费用	26,428,129.20	-13,479,387.39
合计	34,452,867.96	53,817,275.13

(四十) 归属于母公司所有者的其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-169,086.25		-169,086.25	1,284,001.19	321,000.30	963,000.89
(1) 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	-297,000.00		-297,000.00			
(2) 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	127,913.75		127,913.75	1,284,001.19	321,000.30	963,000.89
(4) 企业自身信用风险公允价值变动						
(5) 其他						
合计	-169,086.25		-169,086.25	1,284,001.19	321,000.30	963,000.89

**(四十一) 借款费用**

当期资本化项目	资本化科目	当期资本化金额	用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率
世博政务办公社区 10-03 地块项目	开发成本	28,379,694.75	4.35%
南浦社区 D04 地块	开发成本	11,910,890.13	2.50%-4.41%
合计		40,290,584.88	

**(四十二) 合并现金流量表**

**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	-4,193,368.61	32,500,240.25
加：资产减值损失		
信用减值损失	334,618.05	-10,482,179.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	155,518,371.51	146,481,148.15
使用权资产折旧		
无形资产摊销	35,048,980.68	35,048,980.68
长期待摊费用摊销	4,030,173.00	4,030,173.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-65,963.37	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,014.16	-11,223.02
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	491,982,252.62	540,448,293.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-162,387,466.45	-194,752,907.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	26,485,996.13	-10,641,074.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-743,030,128.32	-405,727,449.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	352,220,163.58	2,294,437,628.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	579,562,709.49	-239,527,260.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	735,518,352.47	2,191,804,369.86
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—

项目	本期发生额	上期发生额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	1,001,704,737.11	864,869,234.25
减：现金的期初余额	864,869,234.25	771,748,557.78
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	136,835,502.86	93,120,676.47

## 2、现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,001,704,737.11	864,869,234.25
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,001,704,737.11	864,869,234.25
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,001,704,737.11	864,869,234.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (四十三) 所有权和使用权受到限制的资产

金额单位：人民币万元

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产（世博 E 地块）	18,798.98	借款抵押
无形资产（世博 E 地块土地）	40,964.66	借款抵押
投资性房地产（世博 J 地块）	120,777.46	借款抵押
投资性房地产（浦明路 36、100 号地下 1 层，1-4 层）	23,814.74	借款抵押
投资性房地产（半淞园街道 802 街坊 24/1 丘及地上建筑物）	188,376.41	借款抵押
存货（南码头街道 449 街坊 52/26 丘）	235,331.56	借款抵押
存货（世博村 H 地块）	14,384.95	代持资产
其他非流动资产（世博村路 300 号）	182,617.46	代持资产
其他非流动资产（当代艺术博物馆）	38,620.29	代持资产
合计	839,871.77	—

用于抵押造成所有权受到限制的资产

金额单位：人民币万元

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
上海地产投资有限公司	54,500.00	投资性房地产	世博 J 地块；浦东新区南码头街道 449 街坊 52/17 丘	2024-06-24 至 2034-06-21	123,704.31		2,926.86	120,777.45
上海地产投资有限公司 (注 1)	107,500.00	固定资产	世博村 E 地块【雪野路 928 号上海地产大厦项目办公部分 (109-110 室、209-216 室、303-308 室、4-23 层)、商业部分 (101-108 室、111-113 室、301-302 室)、地下车库(地下 1 层、 地下 2 层)和工具间(地下 1 层、地下 2 层)。】	2019-09-19 至 2034-9-16	19,771.56		972.58	18,798.98
		无形资产			42,244.81		1,280.15	40,964.66
上海地产投资有限公司 (注 2)	50,305.00	投资性房地产	浦明路 68、112 号地下 1 层，1-4 层	2034-03-04	17,647.04		1,210.45	16,436.59
上海浦江世博资产经营 管理有限公司 (注 2)		投资性房地产	浦明路 36、100 号地下 1 层，1-4 层		7,942.27		564.12	7,378.15
上海锐拓实业有限公司	77,796.92	投资性房地产	上海市半淞园街道 802 街坊 24/1 丘及地上建筑物	2046-11-28		190,789.30	2,412.88	188,376.42
上海华驿实业有限公司	106,780.25	存货	土地使用权:南码头街道 449 街坊 52/26 丘	2035-12-20	235,331.56			235,331.56
合计	396,882.17				446,641.55	190,789.30	9,367.04	628,063.81

注 1：在提供资产抵押的同时将上海地产集团大厦项目已形成和将要形成的租赁收益提供质押。

注 2：本公司为子公司上海浦江世博资产经营管理有限公司的借款提供资产抵押（浦明路 68、112 号地下 1 层，1-4 层，期末账面价值 16,436.59 万元）。

**九、 或有事项**

提供担保形成的或有事项，详见附注十二/（五）/7。

**十、 承诺事项**

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

**十一、 资产负债表日后事项**

截止报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

**十二、 关联方关系及其交易****(一) 本公司的母公司情况**

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
上海地产（集团）有限公司	上海	房地产开发	3,000,000.00	100.00	100.00

**(二) 本公司的子企业情况**

本公司的子企业情况，详见附注七。

**(三) 本公司的合营企业、联营企业情况**

本公司的合营、联营情况，详见附注八/（七）。

**(四) 本公司的其他关联方情况**

其他关联方名称	与本公司的关系
上海地产养老产业投资有限公司	同一最终控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	同一最终控制
上海城市更新建设发展有限公司	同一最终控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同一最终控制
上海地产酒店管理有限公司	同一最终控制
上海市滩涂生态发展有限公司	同一最终控制
上海市住房置业融资担保有限公司	同一最终控制
上海地产住房发展有限公司	同一最终控制

其他关联方名称	与本公司的关系
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同一最终控制
上海地产住房保障有限公司	同一最终控制
上海地产北虹桥开发建设有限公司	同一最终控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同一最终控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同一最终控制
上海房地（集团）有限公司	同一最终控制
上海地产酒店管理有限公司	同一最终控制
上海世博发展（集团）有限公司	同一最终控制
上海地产城市更新数字科技有限公司	同一最终控制
上海地产城市更新投资管理有限公司	同一最终控制
上海地产房屋租赁有限公司	同一最终控制
上海南房（集团）有限公司	子公司锐拓的少数股东

## (五) 关联方交易

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

### 2、 关联交易定价方式及决策程序

根据行业标准和项目所在地的发展水平，结合项目标的定位、工程投资额、设计要求等因素，双方共同协商达成。

本公司与上述关联方之间发生的各项关联交易均按照互惠互利、公平公允的原则进行，任何一方都不能利用关联交易损害另一方的利益。

### 3、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海世博发展（集团）有限公司	代理经租结算	4,628,531.45	3,324,676.98
上海城方租赁住房运营管理有限公司	委托管理费	3,367,714.10	
上海百姓装潢有限公司	工程款	1,883,801.51	
上海古北物业管理有限公司	物业管理费	1,084,905.66	
上海城方租赁住房运营管理有限公司	筹开费	943,396.23	

**4、出售商品/提供劳务情况**

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海地产（集团）有限公司	资金占用	234,611,438.64	192,635,875.15
上海华辕实业有限公司	资金占用	183,090,273.58	5,002,766.27
上海淞泽置业有限公司	资金占用	49,310,637.02	143,609,746.65
上海淞泽置业有限公司	服务费	9,442,105.14	8,907,646.52
南宁申寿润投资管理有限责任公司	服务费	3,537,735.85	3,856,599.06
上海华辕实业有限公司	项目管理费	1,042,229.00	983,234.90
上海外滩老建筑投资发展有限公司	资金占用	317,285.89	
上海城市更新引导私募基金合伙企业 (有限合伙)	服务费		10,460,377.36

**5、关联租赁情况**

公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海地产酒店管理有限公司	房屋	40,047,619.08	40,047,619.08
上海地产（集团）有限公司	房屋	24,050,385.36	24,424,508.62
上海地产住房发展有限公司	房屋	12,224,605.28	12,322,015.91
上海房地（集团）有限公司	房屋	8,773,578.00	8,773,578.00
上海城方城宁公寓管理有限公司	房屋	8,508,712.39	
上海市住房置业融资担保有限公司	房屋	8,147,036.04	8,147,036.04
上海世博发展（集团）有限公司	房屋	7,935,437.16	
上海房地产经营（集团）有限公司	房屋	6,090,296.16	6,090,296.16
上海城市建设发展有限公司	房屋	4,176,051.49	2,428,252.92
上海市滩涂生态发展有限公司	房屋	3,967,718.64	3,967,718.64
上海地产养老产业投资有限公司	房屋	3,655,196.40	3,655,196.40
上海地产三林滨江生态建设有限公司	房屋	2,963,825.16	2,644,935.00
上海地产城市更新数字科技有限公司	房屋	2,362,003.54	2,673,946.96
上海城方租赁住房运营管理有限公司	房屋	2,031,628.11	19,941,454.95
南宁申寿润投资管理有限责任公司	房屋	1,976,190.36	1,976,190.39
上海华辕实业有限公司	房屋	592,769.40	592,769.37
上海地产龙阳置业发展有限公司	房屋		257,143.77

## 6、 关联方资金拆借

## 向关联方拆入资金（本金）

关联方	本期金额	上期金额
上海地产租赁住房建设发展有限公司	113,880,000.00	104,000,000.00
上海南房（集团）有限公司	113,880,000.00	

## 向关联方拆入资金（利息）

关联方	本期金额	上期金额
上海地产租赁住房建设发展有限公司	5,088,865.60	
上海南房（集团）有限公司	5,088,865.60	

## 向关联方拆出资金（本金）

关联方	本期金额	上期金额
上海地产（集团）有限公司	7,650,000,000.00	6,550,000,000.00
上海华辕实业有限公司	1,566,425,929.17	3,911,940,000.00
上海淞泽置业有限公司	1,482,619,579.55	1,553,215,536.37
上海外滩老建筑投资发展有限公司	42,060,000.00	

## 向关联方拆出资金（利息）

关联方	本期金额	上期金额
上海地产（集团）有限公司	234,611,438.64	192,635,875.15
上海华辕实业有限公司	183,090,273.58	5,002,766.27
上海淞泽置业有限公司	52,269,275.26	143,609,746.65
上海外滩老建筑投资发展有限公司	616,612.20	

## 7、 关联方担保

金额单位：人民币万元

担保单位	被担保单位	与本公司关系	担保金额	债务到期日
上海地产投资有限公司	上海外滩老建筑投资发展有限公司	关联方	183,359.00	2044-11-26

## 8、 关联方应收应付款项

本公司应收关联方款项：

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海地产酒店管理有限公司	22,952,381.16		39,427,860.92	
	上海淞泽置业有限公司	10,400,000.00		957,894.86	
	上海城方城宁公寓管理有限公司	7,617,109.52			
	上海市住房置业融资担保有限公司	2,437,828.75		20,528.27	
	上海地产酒店管理有限公司	901,670.26			
	上海古北物业管理有限公司	734,168.01			
	上海外滩城市更新投资发展有限公司	456,396.00			
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	24,732.40			
	上海地产住房发展有限公司			3,239,083.92	
	上海世博发展（集团）有限公司			2,083,052.25	
	上海地产养老产业投资有限公司			236,195.70	
	上海房地（集团）有限公司			2,303,064.24	
	上海地产城市更新数字科技有限公司			91,728.40	
	上海华辕实业有限公司			1,042,229.00	
	上海地产三林滨江生态建设有限公司			144,832.50	
其他应收款					
	上海地产（集团）有限公司	8,145,582,942.35		6,555,581,900.68	
	上海华辕实业有限公司	3,063,184,440.96		5,515,897,950.31	
	上海淞泽置业有限公司	1,533,115,131.40		1,555,469,856.14	
	上海地产房屋租赁有限公司	645,211,891.00		645,211,891.00	
	上海垣璟企业发展有限公司	565,514,070.83			
	上海外滩老建筑投资发展有限公司	24,560,000.00			
	南宁申寿润投资管理有限责任公司	3,010,000.00			
	上海临方股权投资管理有限公司	350,000.00		700,000.00	
	上海地产酒店管理有限公司	18,580.00		18,580.00	

## 本公司应付关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	上海百姓装潢有限公司	3,365,072.51	
	上海古北物业管理有限公司	1,402,342.78	
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	391,319.81	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司		26,251,334.02
	上海地产酒店管理有限公司		6,200,000.00
其他应付款			
	上海地产（集团）有限公司	500,000,000.00	
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	136,643,882.27	
	上海南房（集团）有限公司	136,257,912.26	
	上海古北物业管理有限公司	4,172,125.02	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	3,111,138.69	

## 十三、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	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	111,677,696.02	3,412,282.21	119,686,093.40	3,604,176.13
1-2年（含2年）				
2-3年（含3年）				
3年以上	3,783,324.36	1,731,906.30	3,783,324.36	1,731,906.30
合计	115,461,020.38	5,144,188.51	123,469,417.76	5,336,082.43

## 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	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	44,341,006.69	38.40%	7,284.60	0.02%	44,333,722.09
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	71,120,013.69	61.60%	5,136,903.91	7.22%	65,983,109.78
合计	115,461,020.38	100.00%	5,144,188.51	4.46%	110,316,831.87

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	48,511,525.66	39.29%	7,284.60	0.02%	48,504,241.06
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	74,957,892.10	60.71%	5,328,797.83	7.11%	69,629,094.27
合计	123,469,417.76	100.00%	5,336,082.43	4.32%	118,133,335.33

## 3、期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海地产酒店管理有限公司	22,952,381.16			合并关联方不计提
上海淞泽置业有限公司	10,400,000.00			合并关联方不计提
上海城方城宁公寓管理有限公司	7,617,109.52			合并关联方不计提
上海市住房置业融资担保有限公司	2,437,828.75			合并关联方不计提
上海地产酒店管理有限公司	901,670.26			合并关联方不计提
上海外滩城市更新投资发展有限公司	456,396.00			合并关联方不计提
上海城方租赁住房运营管理有限公司	24,732.40			合并关联方不计提
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100.00%	预计无法收回
合计	44,341,006.69	7,284.60		

## 4、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内（含1年）	68,245,644.19	95.96%	3,412,282.21	72,083,522.60	96.17%	3,604,176.13
1-2年（含2年）						
2-3年（含3年）						
3年以上	2,874,369.50	4.04%	1,724,621.70	2,874,369.50	3.83%	1,724,621.70
合计	71,120,013.69	100.00%	5,136,903.91	74,957,892.10	100.00%	5,328,797.83

## 5、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	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海市黄浦区机关事务管理局	35,841,556.53	31.04%	1,792,077.83
上海地产酒店管理有限公司	22,952,381.16	19.88%	
上海泓泽置业有限公司	10,400,000.00	9.01%	
合计	69,193,937.69	59.93%	1,792,077.83

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,360,000.00	700,000.00
其他应收款项	15,683,945,714.05	16,212,149,994.05
合计	15,687,305,714.05	16,212,849,994.05

## 1、应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因
账龄一年以内的应收股利	3,360,000.00	700,000.00	
其中：上海临方股权投资管理有限公司	350,000.00	700,000.00	未到收取时点
南宁申寿润投资管理有限责任公司	3,010,000.00		未到收取时点
合计	3,360,000.00	700,000.00	

## 2、 其他应收款项

## (1) 按账龄披露其他应收款项

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
1年以内（含1年）	4,415,778,575.04	4,490.60	6,083,956,399.99	18,636.06
1-2年（含2年）	6,029,008,176.15		1,474,372,201.73	32,870.73
2-3年（含3年）	215,639,425.07	98,612.19	2,086,104,157.23	425,094.12
3年以上	5,030,422,827.31	6,800,186.73	6,574,404,404.28	6,210,568.27
合计	15,690,849,003.57	6,903,289.52	16,218,837,163.23	6,687,169.18

## 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		金额		
	金额	比例	金额	预期信用损失率			
单项计提坏账准备的其他应收款项	15,688,770,947.67	99.99%	5,804,464.75	0.04%	15,682,966,482.92		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,078,055.90	0.01%	1,098,824.77	52.88%	979,231.13		
合计	15,690,849,003.57	100.00%	6,903,289.52	0.04%	15,683,945,714.05		

类别	期初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		金额		
	金额	比例	金额	预期信用损失率			
单项计提坏账准备的其他应收款项	16,213,462,673.31	99.97%	4,256,919.66	0.03%	16,209,205,753.65		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,374,489.92	0.03%	2,430,249.52	45.22%	2,944,240.40		
合计	16,218,837,163.23	100.00%	6,687,169.18	0.04%	16,212,149,994.05		

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海地产（集团）有限公司	7,655,582,942.35			合并关联方不计提
上海华辕实业有限公司	3,063,184,440.96			预计可收回
上海华驿实业有限公司	1,777,271,938.18			合并关联方不计提
上海淞泽置业有限公司	1,533,115,131.40			合并关联方不计提
上海地产房屋租赁有限公司	645,211,891.00			合并关联方不计提
上海垣璟企业发展有限公司	565,514,070.83			预计可收回
上海锐拓实业有限公司	418,507,488.20			合并关联方不计提
上海外滩老建筑投资发展有限公司	24,560,000.00			预计可收回
代垫电费及水费（世博村）	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00%	确定无法收回
上海市公共绿地建设事务中心	1,547,545.09	1,547,545.09	100.00%	确定无法收回
上海地产酒店管理有限公司	18,580.00			合并关联方不计提
世博锦江转入	14,742.00	14,742.00	100.00%	确定无法收回
合计	15,688,770,947.67	5,804,464.75		

(3) 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

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内（含1年）	89,811.97	4.32%	4,490.60	372,721.21	6.94%	18,636.06
1-2年（含2年）				328,707.31	6.12%	32,870.73
2-3年（含3年）	328,707.31	15.82%	98,612.19	1,416,980.39	26.36%	425,094.12
3年以上	1,659,536.62	79.86%	995,721.98	3,256,081.01	60.58%	1,953,648.61
合计	2,078,055.90	100.00%	1,098,824.77	5,374,489.92	100.00%	2,430,249.52

**(4) 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	6,672,427.18		14,742.00	6,687,169.18
--转入第三阶段	-5,170,704.71		5,170,704.71	
本期计提	-402,897.70		619,018.04	216,120.34
期末余额	1,098,824.77		5,804,464.75	6,903,289.52

**(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	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海地产（集团）有限公司	往来款	7,655,582,942.35	1 年以内、1-3 年	48.79%	
上海华辕实业有限公司	往来款	3,063,184,440.96	1 年以内、1-5 年、5 年以上	19.52%	
上海华驿实业有限公司	往来款	1,777,271,938.18	1 年以内、1-5 年	11.33%	
上海淞泽置业有限公司	往来款	1,533,115,131.40	1 年以内、1-4 年	9.77%	
上海地产房屋租赁有限公司	往来款	645,211,891.00	1-2 年	4.11%	
合计		14,674,366,343.89		93.52%	

**(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
对子公司投资	2,439,043,261.47			2,439,043,261.47
对合营企业投资	6,168,113,650.89	166,992,744.02	12,820,512.82	6,322,285,882.09
对联营企业投资	2,019,892,464.80	-33,576,790.91		1,986,315,673.89
小计	10,627,049,377.16	133,171,987.80	12,820,512.82	10,747,644,817.45
减：长期投资减值准备				
合计	10,627,049,377.16	133,415,953.11	12,820,512.82	10,747,644,817.45

2、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他		
合计	8,514,738,956.72	10,627,049,377.16		-12,820,512.82	140,690,786.16			-7,274,344.64			10,747,644,817.45	
一、 子公司												
上海锐拓实业有限公司	228,000,000.00	228,000,000.00									10,000,000.00	
上海地产城市更新投资管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00									509,674,933.25	
上海浦江世博资产管理有限公司	509,674,933.25	509,674,933.25									629,516,600.00	
上海耀孚企业发展有限公司	629,516,600.00	629,516,600.00									1,050,000,000.00	
上海华驿实业有限公司	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00									11,851,728.22	
上海华溯实业有限公司	11,851,728.22	11,851,728.22									228,000,000.00	
二、 合营企业												
上海外滩老建筑投资发展有限公司	530,000,000.00	530,061,211.11			15,800.73						530,077,011.84	
上海华辕实业有限公司	30,000,000.00	2,460,778,710.21			-15,726,514.61						2,445,052,195.60	
上海泓泽置业有限公司	2,135,999,076.23	1,825,451,425.57			182,894,168.63						2,008,345,594.20	
上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）	1,200,000,000.00	1,202,075,607.32			908,604.71						1,202,984,212.03	
上海松青申汇嘉瑞私募投资基金合伙企业（有限合伙）	150,000,000.00	149,746,696.68		-12,820,512.82	1,037,436.70			-2,136,752.14			135,826,868.42	
三、 联营企业												

上海地产投资有限公司  
2024年度  
财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他		
上海临港新业坊商创股权投资基金合伙企业（有限 合伙）	20,000,000.00	20,496,926.05			18,555.72			-2,127,592.50			18,387,889.27	
上海临方股权投资管理有限公司	5,250,000.00	10,946,590.48			2,567,962.60						13,514,553.08	
上海临洽博企业管理中心（有限合伙）	481,436,619.02	479,711,962.70			105,202.78						479,817,165.48	
中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	250,000,000.00	237,831,927.63									237,831,927.63	
南宁申寿润投资管理有限责任公司	3,010,000.00	41,946,085.71			7,146,425.86			-3,010,000.00			46,082,511.57	
南宁申创博成投资基金管理合伙企业（有限合伙）	1,260,000,000.00	1,228,958,972.23			-38,277,345.37						1,190,681,626.86	

注 1：截至本报告日，未取得中国蓝星集团上海化工新材料有限公司的财务报表。

注 2：截至本报告日，仅取得上海华辕实业有限公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司、南宁申创博成投资基金管理合伙企业（有限合伙）未经审计的财务报表。

3、重要合营企业的主要财务信息

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	上海华辕实业有限公司	上海华辕实业有限公司
流动资产	2,815,479.91	1,755,044.71
非流动资产	3,681.72	2,635.36
资产合计	2,819,161.63	1,757,680.07
流动负债	2,233,151.19	1,134,427.02
非流动负债	97,000.00	131,097.31
负债合计	2,330,151.19	1,265,524.33
净资产	489,010.44	492,155.74
按持股比例计算的净资产份额	244,505.22	246,077.87
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	244,505.22	246,077.87
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		36.99
净利润	-3,145.30	-2,311.47
其他综合收益		
综合收益总额	-3,145.30	-2,311.47
企业本期收到的来自合营企业的股利		

项目	本期数	上期数
	上海淞泽置业有限公司	上海淞泽置业有限公司
流动资产	1,454,862.84	1,712,813.24
非流动资产	25,662.56	1,812.05
资产合计	1,480,525.40	1,714,625.29
流动负债	1,014,277.55	1,310,411.64
非流动负债	100,200.00	109,900.00
负债合计	1,114,477.55	1,420,311.64
净资产	366,047.85	294,313.65
按持股比例计算的净资产份额	161,061.05	129,498.01
调整事项	21,484.09	71,336.55

项目	本期数	上期数
	上海泓泽置业有限公司	上海泓泽置业有限公司
对合营企业权益投资的账面价值	182,545.14	200,834.56
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	480,920.91	
净利润	71,734.20	-2,529.82
其他综合收益		
综合收益总额	71,734.20	-2,529.82
企业本期收到的来自合营企业的股利		

#### 4、重要联营企业的主要财务信息

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	南宁申创博成投资基金管理合伙企业（有限合伙）	南宁申创博成投资基金管理合伙企业（有限合伙）
流动资产	184,702.98	44,775.11
非流动资产	725,619.90	792,130.70
资产合计	910,322.88	836,905.81
流动负债	105,873.40	35,367.97
非流动负债	208,921.36	187,011.39
负债合计	314,794.76	222,379.35
净资产	595,528.12	614,526.46
按持股比例计算的净资产份额	119,068.16	122,897.10
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	119,068.16	122,897.10
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,527.51	59,633.37
财务费用		
所得税费用		

项目	本期数	上期数
	南宁申创博成投资基金管理合伙企业（有限合伙）	南宁申创博成投资基金管理合伙企业（有限合伙）
净利润	-18,099.24	-8,870.17
其他综合收益		
综合收益总额	-18,099.24	-8,870.17
企业本期收到的来自合营企业的股利		301.00

#### (四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额			上期发生额		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	395,699,717.42	527,107,740.37	922,807,457.79	380,376,813.18	410,612,518.17	790,989,331.35
营业成本	396,096,204.31		396,096,204.31	255,311,918.32		255,311,918.32
营业毛利	-396,486.89	527,107,740.37	526,711,253.48	125,064,894.86	410,612,518.17	535,677,413.03

#### 1、 主营业务收入、成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 房地产业	2,204,840.00	4,894,842.35	644,177.33	2,014,489.39
(2) 租赁、场地使用费	393,494,877.42	391,201,361.96	352,615,150.35	253,297,428.93
(3) 委托管理收入			27,117,485.50	
合计	395,699,717.42	396,096,204.31	380,376,813.18	255,311,918.32

#### 2、 其他业务收入、成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
资金占用费	527,107,740.37		410,612,518.17	
合计	527,107,740.37		410,612,518.17	

#### (五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额

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		100,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	140,690,297.75	-85,655,239.72
处置长期股权投资产生的投资收益		223,511,912.73
合计	140,690,297.75	237,856,673.01

## (六) 现金流量表

## 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	94,347,195.24	197,791,049.04
加：资产减值损失		
信用减值损失	24,226.42	-10,442,976.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	112,096,982.26	119,114,039.21
使用权资产折旧		
无形资产摊销	35,040,770.40	35,040,770.40
长期待摊费用摊销	4,030,173.00	4,030,173.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-65,963.37	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,014.16	-11,223.02
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	470,806,106.10	516,354,780.10
投资损失（收益以“-”号填列）	-140,690,297.75	-237,856,673.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,856,403.78	2,931,744.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,894,842.35	1,822,489.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	535,996,557.04	2,267,080,728.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-488,544,951.79	-303,816,760.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	640,804,057.84	2,592,038,140.20
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		

项目	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	800,473,170.20	737,642,828.21
减：现金的期初余额	737,642,828.21	533,756,814.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	62,830,341.99	203,886,013.32

## 2、现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	800,473,170.20	737,642,828.21
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	800,473,170.20	737,642,828.21
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	800,473,170.20	737,642,828.21
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

(一)、根据本公司的子公司上海华驿实业有限公司与上海市规划和自然资源局签订的沪规资(2019)出让合同第47号土地使用权出让合同第二十三条规定,上海华驿实业有限公司应当按出让年限自持建筑面积不低于100% (计97,215.3平方米以上,具体以审定方案为准)的办公物业。

(二)、本公司的子公司上海锐拓实业有限公司于2020年2月17日与上海市规划和自然资源局签订沪规划资源(2020)出让合同第3号(1.0版)的土地使用权出让合同,受让黄浦区南浦社区S010601单元D04街坊D04-08地块,合同第二十三条规定受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业,以上自持物业仅用于出租。受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业(除按相关规定应移交政府及有关部门的物业除外)。

(三)、根据《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》(沪建房管联(2020)443号)、上海市房屋管理局关于印发《上海市2021年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》的通知(沪房市场(2021)168号),新建租赁住房项目,申请开工奖补的,按照申请项目规划批复中载明的租赁住房建筑面积计算,200元/平方米;申请集中新建市场租赁住房项目纳管保障性租赁住房一次性补助的,按照申请项目规划批复中载明的租赁住房建筑面积计算,150元/平方米。根据市财政局精神明确用于本公司的子公司上海锐拓实业有限公司开发的黄浦区南浦社区S010601单元D04街坊D04-08地块租赁住房地块项目,以上补贴款全额结转至递延收益。截止2023年12月31日收到补助金额3,683.24万元。

十五、 财务报表的批准

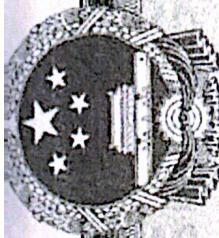
本财务报表已于 2025 年 3 月 31 日经本公司负责人批准。



统一社会信用代码  
91310101568093764U

证照编号: 01000000202502140072

# 营业执照



扫描此二维码  
了解企业更多信  
息,包括登记、执  
业、监管信息,以及  
更多应用服务。



名 称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT

型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

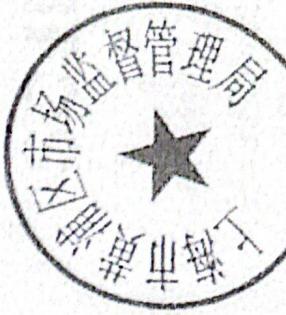
经营范 围 审查企业会计报表, 并出具审计报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统的技  
术服务; 法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



出 资 额 人民币15900.0000万元整

成 立 日 期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登 记 机 关

2025 年 02 月 14 日