

合并资产负债表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	10,871,152,538.64	9,774,410,825.10
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	五、（二）	2,279,516,311.26	254,484,554.17
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	513,024,638.88	739,348,635.08
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	20,109,932.95	3,708,015.72
▲应收保费			
▲应收分保账款			
▲应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款	五、（五）	4,215,630,843.31	4,209,084,894.63
其他应收款	五、（六）	6,086,583,753.18	3,142,212,786.49
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	五、（七）	36,109,811,754.76	33,594,321,200.57
其中：原材料		5,794,270.02	5,715,207.92
库存商品（产成品）		304,400.00	304,400.00
合同资产	五、（八）	221,217,644.67	158,630,189.24
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（九）	1,594,928,785.22	1,146,556,617.91
流动资产合计		61,911,976,202.87	53,022,757,718.91
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款	五、（十）	1,840,544,315.50	1,840,544,315.50
长期股权投资	五、（十一）	9,936,786,022.34	9,936,786,022.34
其他权益工具投资	五、（十二）	3,060,059,553.10	3,060,059,553.10
其他非流动金融资产	五、（十三）		
投资性房地产	五、（十四）	5,402,791,791.14	5,468,912,590.16
固定资产	五、（十五）	256,627,733.87	262,851,779.57
其中：固定资产原价		372,684,517.06	371,888,537.76
累计折旧		116,056,783.19	109,036,758.19
固定资产减值准备			
在建工程	五、（十六）	1,379,754.20	4,166,976.96
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十七）	8,291,988.01	9,373,872.67
无形资产	五、（十八）	9,354,560.96	11,392,544.85
开发支出			
商誉	五、（十九）	8,919,027.42	9,493,839.18
长期待摊费用	五、（二十）	87,971,428.61	91,444,404.74
递延所得税资产	五、（二十一）	26,837,157.07	2,995,867.73
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		20,639,563,332.22	20,698,021,766.80
资产合计		82,551,539,535.09	73,720,779,485.71

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

滕云

合并资产负债表（续）

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（二十二）	619,384,258.36	742,461,867.39
预收款项	五、（二十三）	16,846,368.23	17,744,914.63
合同负债	五、（二十四）	24,491,648,598.74	17,894,033,829.08
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
△预收保费			
应付职工薪酬	五、（二十五）	13,671,889.88	66,798,225.47
其中：应付工资		11,770,261.87	64,290,074.25
应付福利费		39,424.51	51,499.51
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	五、（二十六）	1,091,240,737.29	1,611,899,983.01
其中：应交税金		1,091,193,449.13	1,610,777,339.18
其他应付款	五、（二十七）	9,511,005,174.42	9,631,384,547.96
其中：应付股利		830,000,000.00	830,000,000.00
▲应付手续费及佣金			
▲应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十八）	2,120,973,626.16	2,505,278,337.82
其他流动负债	五、（二十九）	1,992,376,021.94	1,425,979,767.20
流动负债合计		39,857,146,675.02	33,895,581,472.56
非流动负债：			
▲保险合同准备金			
长期借款	五、（三十）	10,563,684,605.39	8,214,292,085.30
应付债券	五、（三十一）	6,680,000,000.00	6,080,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债	五、（三十二）	6,885,090.77	7,347,539.47
长期应付款	五、（三十三）	1,908,697,666.57	1,927,821,502.24
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（三十四）	1,890,000.00	1,890,000.00
递延所得税负债	五、（二十一）	1,042,697,800.43	1,043,272,612.19
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		20,203,855,163.16	17,274,623,739.20
负 债 合 计		60,061,001,838.18	51,170,205,211.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（三十五）	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十六）	7,488,852,787.16	7,488,852,787.16
减：库存股			
其他综合收益		464,599,942.01	464,599,942.01
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	五、（三十七）	1,592,033,514.22	1,592,033,514.22
其中：法定公积金		1,592,033,514.22	1,592,033,514.22
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	五、（三十八）	8,468,133,883.84	8,527,724,090.73
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		22,413,620,127.23	22,473,210,334.12
少数股东权益		76,917,569.68	77,363,939.83
所有者权益（或股东权益）合计		22,490,537,696.91	22,550,574,273.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		82,551,539,535.09	73,720,779,485.71

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

滕云

合并利润表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年度1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额	项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		367,485,891.71	1,797,187,343.87	加：营业外收入	五、（四十五）	1,754,251.09	2,324,360.69
其中：营业收入	五、（三十九）	367,485,891.71	1,797,187,343.87	其中：政府补助		885,000.00	2,296,100.00
△利息收入				减：营业外支出	五、（四十六）	3,458.72	1,383,687.51
△保险服务收入				四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-48,596,116.14	407,697,479.26
▲已赚保费				减：所得税费用	五、（四十七）	11,440,460.90	117,819,651.95
△手续费及佣金收入				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-60,036,577.04	289,877,827.31
二、营业总成本		456,530,505.65	1,427,970,354.29	（一）按所有权归属分类：			
其中：营业成本	五、（三十九）	320,440,878.89	1,244,894,009.62	归属于母公司所有者的净利润		-59,590,206.89	289,877,827.31
△利息支出				※少数股东损益		-446,370.15	
△手续费及佣金支出				（二）按经营持续性分类：			
△保险服务费用				持续经营净利润		-60,036,577.04	289,877,827.31
△分出保险的分摊				终止经营净利润			
△减：摊回保险服务费用				六、其他综合收益的税后净额			
△承保财物损失				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
△减：分出再保险财务收益				（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
▲退保金				1.重新计量设定受益计划变动额			
▲赔付支出净额				2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
▲提取保险合同准备金净额				3.其他权益工具投资公允价值变动			
▲保单红利支出				4.企业自身信用风险公允价值变动			
▲分保费用				5.△不能转损益的保险合同金融变动			
税金及附加		30,024,700.46	197,235,745.85	6.其他			
销售费用		29,487,118.34	9,794,084.36	（二）将重分类进损益的其他综合收益			
管理费用		66,854,156.19	47,668,566.38	1.权益法下可转损益的其他综合收益			
研发费用				2.其他债权投资公允价值变动			
财务费用	五、（四十）	9,723,651.77	-71,622,051.92	☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
其中：利息费用		45,240,206.88	2,915,250.87	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
利息收入		36,004,456.54	75,502,748.60	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）				6.其他债权投资信用减值准备			
其他				7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
加：其他收益	五、（四十一）	241,498.41	79,765.24	8.外币财务报表折算差额			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十二）	13,997,761.79	8,912,731.42	△9.可转损益的保险合同金融变动			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				△10.可转损益的分出再保险合同金融变动			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				11.其他			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				※归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				七、综合收益总额		-60,036,577.04	289,877,827.31
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、（四十三）	25,031,757.09	29,122,131.60	归属于母公司所有者的综合收益总额		-59,590,206.89	289,877,827.31
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,499.90		※归属于少数股东的综合收益总额		-446,370.15	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十四）	-574,811.76	-574,811.76	八、每股收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）				（一）基本每股收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-50,346,908.51	406,756,806.08	（二）稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

滕云

合并现金流量表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年度1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,526,837,085.74	8,694,156,315.07
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		55,923.63	3,558,036.26
收到其他与经营活动有关的现金		14,598,296,138.10	6,286,975,435.32
经营活动现金流入小计		22,125,189,147.47	14,984,689,786.65
购买商品、接受劳务支付的现金		2,757,118,462.71	2,568,910,562.55
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		171,471,089.20	77,299,940.61
支付的各项税费		1,001,409,256.56	3,059,273,337.74
支付其他与经营活动有关的现金		18,345,778,235.37	6,434,745,008.48
经营活动现金流出小计		22,275,777,043.84	12,140,228,849.38
经营活动产生的现金流量净额		-150,587,896.37	2,844,460,937.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,900,000,000.00	4,200,000,000.00
取得投资收益收到的现金		15,935,740.04	8,912,731.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,915,935,740.04	4,208,912,731.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,262,741.79	1,861,937.41
投资支付的现金		3,900,000,000.00	6,526,874,998.20
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,903,262,741.79	6,528,736,935.61
投资活动产生的现金流量净额		-1,987,327,001.75	-2,319,824,204.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,489,158,627.69	1,637,177,148.08
收到其他与筹资活动有关的现金		530,000,000.00	530,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,019,158,627.69	2,167,177,148.08
偿还债务支付的现金		2,009,557,915.23	622,491,046.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		168,406,123.12	1,578,359,599.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		530,271,082.57	1,862,966,181.83
筹资活动现金流出小计		2,708,235,120.92	4,063,816,827.36
筹资活动产生的现金流量净额		2,310,923,506.77	-1,896,639,679.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		173,008,608.65	-1,372,002,946.20
加：期初现金及现金等价物余额		9,377,856,361.32	10,937,876,640.69
六、期末现金及现金等价物余额		9,550,864,969.97	9,565,873,694.49

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印炯

施莺

滕云

母公司资产负债表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		5,709,997,224.73	5,128,498,361.64
交易性金融资产		2,279,516,311.26	254,484,554.17
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,114,674.90	6,733,934.71
应收款项融资			
预付款项		17,395,474.64	2,903,108.28
应收资金集中管理款		4,215,630,843.31	4,209,084,894.63
其他应收款		12,302,959,400.14	9,047,387,200.75
其中：应收股利			
存货		19,344,326,494.95	17,685,058,864.44
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,352,955,872.84	1,017,158,527.18
流动资产合计		45,223,896,296.77	37,351,309,445.80
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,840,544,315.50	1,840,544,315.50
长期股权投资		12,146,990,168.20	12,146,990,168.20
其他权益工具投资		3,060,059,553.10	3,060,059,553.10
其他非流动金融资产			
投资性房地产		5,032,874,872.73	5,090,967,935.83
固定资产		1,576,847.52	1,733,164.84
其中：固定资产原价		14,792,886.05	14,787,286.05
累计折旧		13,216,038.53	13,054,121.21
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,058,702.33	16,088,170.45
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		22,094,104,459.38	22,156,383,307.92
资产合计		67,318,000,756.15	59,507,692,753.72

企业负责人：

浩严印炯

主管会计工作负责人：

施莺

会计机构负责人：

滕云

母公司资产负债表（续）

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		384,547,215.98	454,397,877.00
预收款项		156,384.44	1,591,309.41
合同负债		20,212,459,029.18	15,021,351,756.51
应付职工薪酬		1,357,243.22	3,222,500.49
其中：应付工资		720,152.83	2,596,316.83
应付福利费		37,185.20	37,185.20
# 其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		1,079,351,859.76	1,575,555,600.93
其中：应交税金		1,079,333,950.35	1,574,564,954.40
其他应付款		4,388,349,124.85	4,332,794,246.02
其中：应付股利		830,000,000.00	830,000,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,946,291,996.66	2,190,820,479.93
其他流动负债		1,810,859,222.50	1,351,888,726.28
流动负债合计		29,823,372,076.59	24,931,622,496.57
非流动负债：			
长期借款		8,506,214,115.51	6,130,924,448.29
应付债券		6,680,000,000.00	6,080,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,264,104,845.27	1,290,274,641.37
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		338,109,455.01	338,109,455.01
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		16,788,428,415.79	13,839,308,544.67
负 债 合 计		46,611,800,492.38	38,770,931,041.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
# 减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,136,744,146.66	6,136,744,146.66
减：库存股			
其他综合收益		464,599,942.01	464,599,942.01
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		1,578,293,600.36	1,578,293,600.36
其中：法定公积金		1,578,293,600.36	1,578,293,600.36
任意公积金			
# 储备基金			
# 企业发展基金			
# 利润归还投资			
未分配利润		8,126,562,574.74	8,157,124,023.45
所有者权益（或股东权益）合计		20,706,200,263.77	20,736,761,712.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		67,318,000,756.15	59,507,692,753.72

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年度1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		217,849,189.85	1,723,543,678.64
减：营业成本		240,946,267.72	1,207,398,370.20
税金及附加		26,215,866.77	193,820,005.01
销售费用		3,129,616.90	8,472,268.77
管理费用		6,486,995.85	10,691,576.13
研发费用			
财务费用		11,159,284.03	-58,144,744.36
其中：利息费用		47,677,111.74	13,453,618.34
利息收入		36,902,749.41	72,529,892.00
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		46,693.20	12,119.61
投资收益（损失以“-”号填列）		13,997,761.79	8,912,731.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		25,031,757.09	29,122,131.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-31,012,629.34	399,353,185.52
加：营业外收入		451,180.63	0.10
其中：政府补助			
减：营业外支出			1,332,270.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-30,561,448.71	398,020,915.19
减：所得税费用			116,762,181.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,561,448.71	281,258,733.68
（一）持续经营净利润		-30,561,448.71	281,258,733.68
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-30,561,448.71	281,258,733.68
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

滕云

母公司现金流量表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年度1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,681,078,332.04	8,410,621,747.73
收到的税费返还			3,553,435.77
收到其他与经营活动有关的现金		3,060,232,298.11	2,230,975,877.43
经营活动现金流入小计		8,741,310,630.15	10,645,151,060.93
购买商品、接受劳务支付的现金		1,852,849,978.74	1,883,347,675.41
支付给职工及为职工支付的现金		5,406,975.75	6,558,405.24
支付的各项税费		789,918,275.49	2,921,735,566.64
支付其他与经营活动有关的现金		6,910,068,004.14	2,844,786,021.88
经营活动现金流出小计		9,558,243,234.12	7,656,427,669.17
经营活动产生的现金流量净额		-816,932,603.97	2,988,723,391.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,900,000,000.00	4,200,000,000.00
取得投资收益收到的现金		15,928,317.35	8,912,731.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,915,928,317.35	4,208,912,731.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,600.00	72,200.00
投资支付的现金		3,900,000,000.00	6,526,874,998.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,900,005,600.00	6,526,947,198.20
投资活动产生的现金流量净额		-1,984,077,282.65	-2,318,034,466.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,730,537,708.95	1,195,616,752.15
收到其他与筹资活动有关的现金		530,000,000.00	530,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,260,537,708.95	1,725,616,752.15
偿还债务支付的现金		1,087,329,523.24	622,491,046.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		129,071,473.84	1,545,891,671.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		530,212,000.00	1,862,966,181.83
筹资活动现金流出小计		1,746,612,997.08	4,031,348,899.67
筹资活动产生的现金流量净额		2,513,924,711.87	-2,305,732,147.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-287,085,174.75	-1,635,043,222.54
加：期初现金及现金等价物余额		4,740,334,948.15	8,875,912,658.27
六、期末现金及现金等价物余额		4,453,249,773.40	7,240,869,435.73

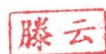
企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025 上半年财务报表附注

（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

上海浦东土地控股（集团）有限公司（原上海市浦东土地发展（控股）公司）（以下简称“本公司”或“公司”或“土控集团”）为国有企业，1992 年 8 月 27 日由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）与上海市财政局、上海市土地局、上海陆家嘴（集团）有限公司合资组建。2010 年，浦东新区国资委受让了上海市财政局和上海市土地局持有本公司的股权；同时，根据浦东新区国资委浦国资委[2010]386 号文的精神，将上海陆家嘴（集团）有限公司所持有本公司股权无偿划转给浦东新区国资委。至此，本公司成为浦东新区国资委的全资企业。

2011 年上海市浦东新区人民政府以浦府[2011]308 号文，同意本公司由非公司企业法人改制为有限责任公司（国有独资），公司注册资本为 30 亿元人民币，公司纳入新区直属企业管理，由浦东新区国资委履行出资人职责。

2016 年 6 月 29 日，根据浦国资委【2016】76 号《关于上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司的通知》文，浦东新区国资委将持有的本公司 100%股权（对应认缴出资额 300,000 万元）无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司（以下简称“浦开集团”），划转金额 12,609,813,256.00 元。

2016 年 8 月 12 日由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局批准变更工商登记信息，领取统一社会信用代码为 91310000132209324F 的营业执照。

2017 年，根据沪浦开集【2017】155 号《关于增加上海浦东土地控股（集团）有限公司资本金的通知》，浦开集团需向本公司以现金注入方式增加资本金 14 亿元。2017 年本公司因三个优化无偿划拨了上海联洋集团有限公司（以下简称“联洋集团”）50%股权，上海世纪公园管理有限公司（以下简称“世纪公园管理公司”）100%股权，对本公司合并报表的影响约为 7 亿元，浦开集团向本公司增资 7 亿元。

2017 年 11 月 27 号，上海市浦东新区土地储备中心委托上海浦东开发（集团）有限公司受托管理 1、上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）88%股权；2、上海储地园艺有

限公司 49%股权；鉴证方系：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会、上海市浦东新区规划和土地管理局。上海市浦东新区土地储备中心为上海市浦东新区规划和土地管理局下属事业单位，为了理顺新区直属企业产权关系，促进国有企业发展，根据新区领导的批示意见，安排受托方履行出资人职责。委托管理期限：自 2018 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。

2018 年，根据沪浦开集【2017】155 号《关于增加上海浦东土地控股（集团）有限公司资本金的通知》，上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）的 88%委托管理权将从土控集团转至浦开集团，届时完成剩余 7 亿元的增资工作。截止 2018 年 12 月 31 日，委托管理协议已经签订，增资款已到位，已完成工商变更。

根据本公司母公司上海浦东开发（集团）有限公司第一届第 29 次董事会决议，母公司浦开集团将持有的上海浦东地产有限公司 88%股权划无偿划转给本公司，划转基准日为 2020 年 12 月 31 日。

现本公司注册资金为人民币肆拾肆亿元，实收资本人民币肆拾肆亿元，法定代表人：严炯浩，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢，公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业：房地产开发企业

经营范围：房地产开发经营；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）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；花卉种植；树木种植经营；礼品花卉销售；林业产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产咨询；组织文化艺术交流活动。（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）

主要产品或提供劳务为土地开发和房地产开发。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司母公司和集团总部为上海浦东开发（集团）有限公司。

（四）营业期限有限的企业，应当披露有关其营业期限的信息

本公司营业期限自 1992 年 8 月 27 日至不约定期限。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、会计期间

本财务报表附注报告期间为 2025 年 1-6 月。如无特殊说明，期初指 2025 年 1 月 1 日，期末指 2025 年 6 月 30 日，上期指 2024 年 1-6 月，本期指 2025 年 1-6 月。

四、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）主要会计政策变更说明

本公司本期未发生会计政策变更事项。

（二）主要会计估计变更说明

本公司本期未发生会计政策变更事项。

（三）前期会计差错更正及调整

本公司本期未发生前期重大会计差错更正情况。

五、合并财务报表重要项目注释

说明：期初指 2025 年 1 月 1 日，期末指 2025 年 6 月 30 日，上期指 2024 年 1-6 月，本期指 2025 年 1-6 月。

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	10,530.93	12,230.93
银行存款	10,805,733,797.69	9,765,992,829.87
其他货币资金	65,408,210.02	8,405,764.30
合 计	10,871,152,538.64	9,774,410,825.10
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
履约保证金	63,540,117.34	8,390,984.20
诉讼冻结资金		66.09
公司债监管户	2,453,231.33	2,452,105.89
预售房地产资金监管	1,254,294,220.00	385,711,307.60
合 计	1,320,287,568.67	396,554,463.78

（二）交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,279,516,311.26	254,484,554.17
其中：权益工具投资	279,516,311.26	254,484,554.17
其他（注）	2,000,000,000.00	
合 计	2,279,516,311.26	254,484,554.17

注：其他系结构性理财产品。

（三）应收账款

1、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/ 计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	513,066,018.28	100.00	41,379.40	0.01	513,024,638.88
账龄组合	15,199,895.87	2.96	41,379.40	0.27	15,158,516.47
集团内部往来及关 联方往来组合	69,022,045.25	13.45			69,022,045.25
政府项目往来	428,844,077.16	83.59			428,844,077.16
合 计	513,066,018.28	100.00	41,379.40	—	513,024,638.88

（续）

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	739,390,014.48	100.00	41,379.40	0.01	739,348,635.08
账龄组合	16,643,147.96	2.25	41,379.40	0.25	16,601,768.56
集团内部往来及关联方往来组合	55,056,034.91	7.45			55,056,034.91
政府项目往来	667,690,831.61	90.3			667,690,831.61
合 计	739,390,014.48	100.00	41,379.40	—	739,348,635.08

2、按账龄披露应收账款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	307,012,817.96	560,699,915.90
1 至 2 年（含 2 年）	44,694,491.91	117,960,036.61
2 至 3 年（含 3 年）	102,373,618.34	30,954,392.47
3 至 5 年（含 5 年）	57,437,476.39	28,459,869.50
5 年以上	1,547,613.68	1,315,800.00
小 计	513,066,018.28	739,390,014.48
减：坏账准备	41,379.40	41,379.40
合 计	513,024,638.88	739,348,635.08

3、本报告期实际核销的应收账款情况

无。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
北蔡 14-07、09-08 保障房项目房源应收款	246,844,419.19	48.12	
上海市浦东新区周浦镇人民政府	86,621,422.68	16.88	
上海浦惠投资有限公司	62,465,051.80	12.18	
上海北蔡新城镇开发有限公司	28,568,500.00	5.57	
上海周浦新城镇开发有限公司	25,418,000.00	4.95	
合 计	449,917,393.67	87.70	

（四）预付款项

1、预付款项按账龄列示

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）	19,658,886.43	97.76		3,295,714.60	88.88	
1 至 2 年	145,835.92	0.73		110,154.12	2.97	
2 至 3 年	3,063.60	0.02		2,147.00	0.06	
3 年以上	302,147.00	1.50		300,000.00	8.09	
合 计	20,109,932.95	100.00		3,708,015.72	100.00	

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	上海市浦东新区高桥镇人民政府	300,000.00	3 年以上	尚未清算
合 计	—	300,000.00	—	—

3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
国网上海市电力公司	8,810,701.56	43.81	
上海张江建筑安装工程有限公司	8,687,939.00	43.20	
上海燃气经营服务有限公司	881,760.00	4.38	
工会经费	720,078.60	3.58	
上海市浦东新区高桥镇人民政府	300,000.00	1.49	
合 计	19,400,479.16	96.47	

（五）应收资金集中款

项 目	期末余额	期初余额
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	4,215,630,843.31	4,209,084,894.63
合 计	4,215,630,843.31	4,209,084,894.63

（六）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6,086,583,753.18	3,142,212,786.49
合 计	6,086,583,753.18	3,142,212,786.49

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	5,133,786,802.10		2,111,958,867.03	
1 至 2 年（含 2 年）	108,858,729.05	681,709.15	123,619,534.67	683,209.05
2 至 3 年（含 3 年）	125,136,292.84	1,123,929.60	154,918,754.92	1,123,929.60
3 至 5 年（含 5 年）	409,954,255.00	1,275,951.50	440,839,358.04	1,275,951.50
5 年以上	312,901,135.10	971,870.66	314,931,232.64	971,870.66
合 计	6,090,637,214.09	4,053,460.91	3,146,267,747.30	4,054,960.81

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	80,000,000.00	1.31			80,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	6,010,637,214.09	98.69	4,053,460.91	0.07	6,006,583,753.18
账龄分析组合	127,652,353.96	2.10	4,053,460.91	3.18	123,598,893.05
集团内部往来及关联方往来组合	3,731,279,584.98	61.26			3,731,279,584.98
保证金押金组合	2,259,093.00	0.04			2,259,093.00
政府项目往来	2,149,446,182.15	35.29			2,149,446,182.15
合 计	6,090,637,214.09	100.00	4,053,460.91	—	6,086,583,753.18

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	80,000,000.00	2.54			80,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,066,267,747.30	97.46	4,054,960.81	0.13	3,062,212,786.49
账龄分析组合	691,093,906.09	21.97	4,054,960.81	0.59	687,038,945.28
集团内部往来及关联方往来组合	765,492,460.85	24.33			765,492,460.85
保证金押金组合	2,761,642.96	0.09			2,761,642.96
政府项目往来	1,606,919,737.40	51.07			1,606,919,737.40
合 计	3,146,267,747.30	100.00	4,054,960.81	—	3,142,212,786.49

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
人民政府代建返还户-开新创城	征地房屋补偿款等	1,933,525,927.15	1 年以内	31.75	
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	借款	1,600,000,000.00	1 年以内	26.27	
上海浦东开发（集团）有限公司	往来款	1,347,696,700.00	1 年以内	22.13	
上海港城世纪经济发展有限公司	股东借款本金及利息	494,822,631.35	4 年以内	8.12	
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	关联方往来	232,838,985.14	5 年以上	3.82	
合 计	—	5,608,884,243.64		92.09	

(七) 存货

1、存货的分类

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
原材料	5,794,270.02		5,794,270.02	5,715,207.92		5,715,207.92
库存商品	358,602.45	54,202.45	304,400.00	358,602.45	54,202.45	304,400.00
周转材料	284,559.74		284,559.74	36,851.50		36,851.50
合同履约成本	36,688,998.05	346,840.67	36,342,157.38	11,209,871.97	346,840.67	10,863,031.30
工程施工	1,353,940,236.95		1,353,940,236.95	1,331,476,495.74		1,331,476,495.74
合同取得成本	78,233,590.81		78,233,590.81	73,628,105.55		73,628,105.55
其他	34,634,912,539.86		34,634,912,539.86	32,172,297,108.56		32,172,297,108.56
合 计	36,110,212,797.88	401,043.12	36,109,811,754.76	33,594,722,243.69	401,043.12	33,594,321,200.57

2、其他项明细

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	32,444,705,503.94		32,444,705,503.94	29,910,492,658.34		29,910,492,658.34
房地产开发产品	2,190,207,035.92		2,190,207,035.92	2,261,804,450.22		2,261,804,450.22
合 计	34,634,912,539.86		34,634,912,539.86	32,172,297,108.56		32,172,297,108.56

3、存货期末余额中含有借款费用资本化情况

存货中本期借款费用资本化金额 218,763,619.82 元，累计借款费用资本化金额合计

2,762,540,882.35 元，本期借款费用资本化金额详见本附注五、（四十八）借款费用。

（八）合同资产

1、合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
政府动迁项目	221,217,644.67		221,217,644.67	158,630,189.24		158,630,189.24
合 计	221,217,644.67		221,217,644.67	158,630,189.24		158,630,189.24

（九）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	232,460,779.85	73,287,384.39
预缴税金	1,362,468,005.37	1,073,269,233.52
合 计	1,594,928,785.22	1,146,556,617.91

（十）长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			期末折 现率区间 (%)
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
前滩项目 投资款	1,835,686,506.19		1,835,686,506.19	1,835,686,506.19		1,835,686,506.19	
其他	4,857,809.31		4,857,809.31	4,857,809.31		4,857,809.31	
合 计	1,840,544,315.50		1,840,544,315.50	1,840,544,315.50		1,840,544,315.50	—

（十一）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对联营企业投资	9,936,786,022.34			9,936,786,022.34
小 计	9,936,786,022.34			9,936,786,022.34
减：长期股权投资减值准备				
合 计	9,936,786,022.34			9,936,786,022.34

（十二）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
上海世博经济发展有限公司	57,392,888.62	57,392,888.62
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00

项 目	期末余额	期初余额
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	1,202,666,664.48	1,202,666,664.48
合 计	3,060,059,553.10	3,060,059,553.10

（十三）其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
上海瑞东医院有限公司		

注：本公司持有瑞东医院-14.825%股权份额，投资成本 699.36 万，经上海立信资产评估有限公司出具的《上海市浦东土地发展（控股）公司拟改制成有限公司项目整体资产评估报告书》（信资评报字（2011）第 340 号），评估结果为上海瑞东医院有限公司应全额计提减值准备，账面价值为 0.00 元。

（十四）投资性房地产

1、以成本计量

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	6,141,412,187.33			6,141,412,187.33
其中：房屋、建筑物	6,141,412,187.33			6,141,412,187.33
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	672,499,597.17	66,120,799.02		738,620,396.19
其中：房屋、建筑物	672,499,597.17	66,120,799.02		738,620,396.19
土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	5,468,912,590.16	—	—	5,402,791,791.14
其中：房屋、建筑物	5,468,912,590.16	—	—	5,402,791,791.14
土地使用权		—	—	
四、投资性房地产减值准备累计合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	5,468,912,590.16	—	—	5,402,791,791.14
其中：房屋、建筑物	5,468,912,590.16	—	—	5,402,791,791.14
土地使用权		—	—	

注：截至 2025 年 6 月 30 日，本公司及其子公司新场古镇投资性房地产中，未办妥产权证的房屋、建筑物（金葵路 58.88.98.118 号、金滇路 533.555.579.575 号；金葵路 158 号、金湘路 1388.1398 号；金港路 1368 弄；云山路 2899 弄；新场大街 311；新场大街 420 号；海泉街 46 号；新场大街 358、360 号；工农路 68-74 号；包桥街 25 号；朝阳路 21 号；港东街 47、48 号）原值为 2,371,493,049.12 元。

（十五）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	256,627,733.87	262,851,779.57

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产清理		
合 计	256,627,733.87	262,851,779.57

1、固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	371,888,537.76	857,825.52	61,846.22	372,684,517.06
其中：房屋及建筑物	320,109,297.24			320,109,297.24
机器设备	759,819.42	25,918.00		785,737.42
运输工具	4,349,140.92			4,349,140.92
电子设备	3,607,160.79	235,881.00	61,846.22	3,781,195.57
办公设备	43,063,119.39	596,026.52		43,659,145.91
二、累计折旧合计	109,036,758.19	7,078,778.89	58,753.89	116,056,783.19
其中：房屋及建筑物	66,819,695.30	5,930,303.54		72,749,998.84
机器设备	714,682.44	47,413.28		762,095.72
运输工具	3,744,751.11	47,471.27		3,792,222.38
电子设备	2,399,761.36	793,910.65	58,753.89	3,134,918.12
办公设备	35,357,867.99	259,680.15		35,617,548.14
三、固定资产账面净值合计	262,851,779.57	—	—	256,627,733.87
其中：房屋及建筑物	253,289,601.94	—	—	247,359,298.40
机器设备	45,136.99	—	—	23,641.70
运输工具	604,389.81	—	—	556,918.54
电子设备	1,207,399.43	—	—	646,277.45
办公设备	7,705,251.40	—	—	8,041,597.77
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	262,851,779.57	—	—	256,627,733.87
其中：房屋及建筑物	253,289,601.94	—	—	247,359,298.40
机器设备	45,136.99	—	—	23,641.70
运输工具	604,389.81	—	—	556,918.54
电子设备	1,207,399.43	—	—	646,277.45
办公设备	7,705,251.40	—	—	8,041,597.77

2、暂时闲置的固定资产情况

无。

3、未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2025 年 6 月 30 日，无未办妥产权证书的固定资产。

4、固定资产清理

截至 2025 年 6 月 30 日，无转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产。

（十六）在建工程

1、在建工程情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
银霄路办公楼装修改造项目				4,166,976.96		4,166,976.96
云璟峰汇 G1 栋浦东征收事务所装饰工程	1,379,754.20		1,379,754.20			
合 计	1,379,754.20		1,379,754.20	4,166,976.96		4,166,976.96

（十七）使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	27,908,504.73			27,908,504.73
其中：房屋及建筑物	27,908,504.73			27,908,504.73
二、累计折旧和累计摊销合计	18,534,632.06	1,081,884.66		19,616,516.72
其中：房屋及建筑物	18,534,632.06	1,081,884.66		19,616,516.72
三、使用权资产账面净值合计	9,373,872.67	—	—	8,291,988.01
其中：房屋及建筑物	9,373,872.67	—	—	8,291,988.01
四、使用权资产减值准备累计合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	9,373,872.67	—	—	8,291,988.01
其中：房屋及建筑物	9,373,872.67	—	—	8,291,988.01

（十八）无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	48,208,713.17	35,377.37		48,244,090.54
其中：土地使用权	42,680,869.05			42,680,869.05
软件	5,382,844.12	35,377.37		5,418,221.49
其他	145,000.00			145,000.00
二、累计摊销额合计	36,816,168.32	2,073,361.26		38,889,529.58

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：土地使用权	33,449,588.96	1,508,058.44		34,957,647.40
软件	3,221,579.36	565,302.82		3,786,882.18
其他	145,000.00			145,000.00
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
其他				
四、无形资产账面价值合计	11,392,544.85			9,354,560.96
其中：土地使用权	9,231,280.09	—	—	7,723,221.65
软件	2,161,264.76	—	—	1,631,339.31
其他				

注：其他为房屋使用权。

（十九）商誉

1、商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
上海周储置业有限公司	20,990,074.88			20,990,074.88
合 计	20,990,074.88			20,990,074.88

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
上海周储置业有限公司	11,496,235.70	574,811.76		12,071,047.46
合 计	11,496,235.70	574,811.76		12,071,047.46

注：商誉系非同一控制下企业合并所致。商誉减值测试及减值准备计提方法：

（1）资产组认定：本公司子公司上海浦东地产有限公司于 2014 年度收购上海周储置业有限公司 50%的股权形成非同一控制下企业合并下商誉 20,990,074.88 元。上海周储置业有限公司主要增值资产为投资性房地产海麒大厦，公司以存在商誉的投资性房地产作为资产组进行商誉减值测试。年末商誉所在资产组与收购日形成商誉时所确定的资产组一致，其构成未发生变化。

（2）商誉减值准备系资产评估增值导致其账面价值高于计税基础，从而形成应纳税暂时性差异，随着递延所得税负债的转回，未来所得税费用的金额亦随之减少，从而导致其可回收金额小于账面价值，因此应逐步就各期转回的递延所得税负债计提同等金额的商誉减值准备，故计提自 2015 年度至 2025 年 6 月的累计减值金额 1,207.10 万。

（二十）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
花木宾馆装修	335,120.78		108,325.00		226,795.78	
丁香路 A-C 座改造	15,753,049.67		3,921,143.12		11,831,906.55	
围墙改造工程	1,521,523.43		96,096.18		1,425,427.25	

2025 年 1 月 1 日—2025 年 6 月 30 日

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
无线网络改造工程	153,908.24		25,651.38		128,256.86	
新场古镇资产改良	65,618,818.30	165,210.35	3,605,831.08		62,178,197.57	
装修费	8,059,665.32	438,652.72	976,043.16		7,522,274.88	
网络布线费	2,319.00				2,319.00	
银霄路办公楼改造		5,173,611.94	517,361.22		4,656,250.72	
合 计	91,444,404.74	5,777,475.01	9,250,451.14		87,971,428.61	——

（二十一）递延所得税资产、递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
一、递延所得税资产：				
资产减值准备	10,344.85	41,379.40	10,344.85	41,379.40
租赁负债暂时性差异	1,613,443.67	6,453,774.66	1,613,443.67	6,453,774.66
暂估成本	26,652,817.20	106,611,268.80	2,811,527.86	11,246,111.44
小 计	28,276,605.72	113,106,422.86	4,435,316.38	17,741,265.50
互抵金额（仅限租赁相关）	-1,439,448.64	-5,757,794.56	-1,439,448.64	-5,757,794.56
互抵后金额	26,837,157.08	107,348,628.30	2,995,867.73	11,983,470.94
二、递延所得税负债：				
计入其他综合收益的其他金融 资产公允价值变动	117,100,234.92	468,400,939.68	117,100,234.92	468,400,939.68
计入当期损益的其他金融资产 公允价值变动	-9,163,301.21	-36,653,204.82	-9,163,301.21	-36,653,204.82
企业改制评估增值	243,765,561.97	975,062,247.88	243,765,561.97	975,062,247.88
长期股权投资评估增值	652,861,528.26	2,611,446,113.04	652,861,528.26	2,611,446,113.04
投资性房地产评估增值	36,334,155.29	145,336,621.16	36,908,967.05	147,635,868.20
租金收入暂时性差异	1,687,691.98	6,750,767.93	1,687,691.98	6,750,767.93
使用权资产暂时性差异	1,551,377.86	6,205,511.43	1,551,377.86	6,205,511.43
小 计	1,044,137,249.07	4,176,548,996.30	1,044,712,060.83	4,178,848,243.34
互抵金额（仅限租赁相关）	1,439,448.64	5,757,794.56	1,439,448.64	5,757,794.56
互抵后金额	1,042,697,800.43	4,170,791,201.74	1,043,272,612.19	4,173,090,448.78

注：计入其他综合收益的其他金融资产为计入其他债权投资、其他权益工具投资。

（二十二）应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	580,017,051.21	694,729,452.58
1 至 2 年（含 2 年）	3,086,155.33	37,726,501.52
2 至 3 年（含 3 年）	27,056,818.60	2,400,164.85
3 年以上	9,224,233.22	7,605,748.44
合 计	619,384,258.36	742,461,867.39

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
金桥通四项目动态成本暂估成本	24,577,007.62	总包工程款待审价结算
上海浦东新区城市建设动拆迁有限公司	4,610,377.37	尚未满足结算条件
上海外联发城市建设服务有限公司	2,000,000.00	尚未满足结算条件
上海浦东城厢房屋拆迁有限公司	1,692,200.00	尚未满足结算条件
上海勇剑投资咨询有限公司	995,574.87	尚未满足结算条件
合 计	33,875,159.86	

（二十三）预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	16,463,644.12	17,631,114.63
1 年以上	382,724.11	113,800.00
合 计	16,846,368.23	17,744,914.63

（二十四）合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收物业、车位管理费及其他	2,097,772.34	3,084,359.97
土地转让		
市政配套	823,295.24	823,295.24
政府动迁项目	245,660,971.34	177,745,484.35
房产销售	24,240,361,332.11	17,709,675,461.81
预收工程款	2,705,227.71	2,705,227.71
其他		
合 计	24,491,648,598.74	17,894,033,829.08

（二十五）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	65,431,315.06	97,577,887.01	150,390,032.61	12,619,169.46

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、离职后福利-设定提存计划	1,201,357.48	19,554,754.85	19,855,493.09	900,619.24
三、辞退福利		16,312.59	16,312.59	-
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	165,552.93	133,736.09	147,187.84	152,101.18
合 计	66,798,225.47	117,282,690.54	170,409,026.13	13,671,889.88

2、短期职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	64,290,074.25	71,354,433.09	123,874,245.47	11,770,261.87
二、职工福利费	51,499.51	3,382,087.81	3,394,162.81	39,424.51
三、社会保险费	346,724.37	8,896,796.36	9,052,680.47	190,840.26
其中： 医疗及生育保险费	339,964.71	8,627,791.99	8,780,537.99	187,218.71
工伤保险费	6,759.66	269,004.37	272,142.48	3,621.55
其他				
四、住房公积金	194,737.00	11,135,740.00	11,161,640.00	168,837.00
五、工会经费和职工教育经费	548,279.93	2,808,829.75	2,907,303.86	449,805.82
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	65,431,315.06	97,577,887.01	150,390,032.61	12,619,169.46

3、设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	608,618.48	14,925,811.36	15,217,193.85	317,235.99
二、失业保险费	19,018.46	466,436.59	475,542.34	9,912.71
三、企业年金缴费	573,720.54	4,162,506.90	4,162,756.90	573,470.54
合 计	1,201,357.48	19,554,754.85	19,855,493.09	900,619.24

(二十六) 应交税费

税 种	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	499,810,694.87	45,003,538.98	490,911,948.80	53,902,285.05
个人所得税	1,043,733.00	6,229,721.75	6,933,203.32	340,251.43
增值税	33,329,302.56	20,829,999.77	53,421,578.77	737,723.56
房产税	11,211,573.69	22,012,476.83	22,735,536.23	10,488,514.29
土地增值税	1,061,723,868.30		36,763,561.13	1,024,960,307.17
土地使用税	1,077,962.34	1,780,481.46	2,155,924.67	702,519.13
印花税	1,050,665.27	42,054.30	1,085,870.15	6,849.42
车船使用税		1,560.00	1,560.00	

税 种	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
城市维护建设税	1,529,539.15	810,918.22	2,285,458.29	54,999.08
教育费附加（含地方教育费附加）	1,122,643.83	663,403.85	1,738,759.52	47,288.16
其他（注）		58,884,000.00	58,884,000.00	
合 计	1,611,899,983.01	156,258,155.16	676,917,400.88	1,091,240,737.29

注：其他主要系购买地块缴纳的契税。

（二十七）其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	830,000,000.00	830,000,000.00
其他应付款项	8,681,005,174.42	8,801,384,547.96
合 计	9,511,005,174.42	9,631,384,547.96

1、应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	830,000,000.00	830,000,000.00
合 计	830,000,000.00	830,000,000.00

2、其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
暂收款	4,112,408,857.78	4,389,057,595.31
上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目	4,247,896,186.36	3,993,069,007.95
动迁款及安置基金	117,661,869.46	199,792,862.38
押金保证金	138,384,616.19	151,133,849.60
其他	64,653,644.63	68,331,232.72
合 计	8,681,005,174.42	8,801,384,547.96

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
上海黄浦江越江设施投资建设发展有限公司	110,175,205.04	项目未完结，款项未结算
上海浦东开发（集团）有限公司	215,953,838.40	集团拨付资金往来款
上海浦东投资经营有限公司	54,821,065.81	项目未完结，款项未结算
上海浦东开发（集团）有限公司	64,866,543.00	资金往来借款，尚未结算
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	50,000,000.00	往来款长期挂账
上海兴鸿建设工程有限公司	28,528,461.00	押金

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
万邦置业公司	18,520,000.00	往来款长期挂账
上海世纪广场管理有限公司	11,629,874.82	资金归集款
合 计	554,494,988.07	——

（二十八）一年内到期的非流动负债

类 别	期末余额			期初余额		
	本金	利息	合计	本金	利息	合计
一年内到期的长期借款	573,079,092.37		573,079,092.37	424,840,000.00	8,271,528.80	433,111,528.80
一年内到期的应付债券	1,401,243,000.00	144,259,578.17	1,545,502,578.17	2,001,243,000.00	68,685,366.92	2,069,928,366.92
一年内到期的租赁负债	2,753,039.90	-361,084.28	2,391,955.62	2,797,478.80	-559,036.70	2,238,442.10
合 计	1,977,075,132.27	143,898,493.89	2,120,973,626.16	2,428,880,478.80	76,397,859.02	2,505,278,337.82

（二十九）其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,992,376,021.94	1,425,979,767.20
合 计	1,992,376,021.94	1,425,979,767.20

（三十）长期借款

项 目	期末余额			期初余额			期末利率区间（%）
	本金	利息	合计	本金	利息	合计	
信用借款							
抵押借款	3,400,167,189.88		3,400,167,189.88	2,083,367,637.01		2,083,367,637.01	2.50-3.875
保证借款	7,163,517,415.51		7,163,517,415.51	6,130,924,448.29		6,130,924,448.29	2.00-3.68
合 计	10,563,684,605.39		10,563,684,605.39	8,214,292,085.30		8,214,292,085.30	——

（三十一）应付债券

1、应付债券情况

项 目	期末余额			期初余额		
	本金	利息	合计	本金	利息	合计
公司债	6,680,000,000.00		6,680,000,000.00	6,080,000,000.00		6,080,000,000.00
合 计	6,680,000,000.00		6,680,000,000.00	6,080,000,000.00		6,080,000,000.00

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	6 亿	2024/4/2	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00		7,825,150.68			600,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	5.9 亿	2024/8/19	5 年	590,000,000.00	590,000,000.00		6,582,945.21			590,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	7.8 亿	2024/10/15	5 年	780,000,000.00	780,000,000.00		9,476,465.75			780,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	6 亿	2024/12/17	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00		5,950,684.93			600,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	11.7 亿	2023/7/24	3 年	1,170,000,000.00	1,170,000,000.00		16,767,542.47			1,170,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	12.6 亿	2023/10/18	3 年	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00		18,932,104.11			1,260,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	10.8 亿	2023/11/21	3 年	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00		16,013,293.15			1,080,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	6.5 亿	2022/8/10	3+2 年	650,000,000.00	650,000,000.00		8,735,109.59			650,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	8.5 亿	2020/6/5	3+2 年	850,000,000.00	600,000,000.00		7,643,835.62		600,000,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	10 亿	2020/7/30	3+2 年	1,000,000,000.00	77,800,000.00		1,141,976.11			77,800,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）	15 亿	2020/10/22	3+2 年	1,500,000,000.00	238,490,000.00		3,476,988.18			238,490,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）	15 亿	2020/11/25	3+2 年	1,500,000,000.00	434,953,000.00		6,449,101.76			434,953,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	6 亿	2025/6/19	3 年	600,000,000.00		600,000,000.00	359,013.70			600,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合 计	121.80 亿	—	—	12,180,000,000.00	8,081,243,000.00	600,000,000.00	109,354,211.25	-	600,000,000.00	8,081,243,000.00

注 1：发行金额为截至 2025 年 6 月 30 日的应付债券发行额。

注 2：期初余额、期末余额为应付债券科目与一年内到期的非流动负债科目合计数。

（三十二）租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	10,808,413.81	11,227,803.28
减：未确认的融资费用	1,531,367.42	1,641,821.71
重分类至一年内到期的非流动负债	2,391,955.62	2,238,442.10
租赁负债净额	6,885,090.77	7,347,539.47

（三十三）长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	1,348,119,071.37	84,386.67	19,323,103.34	1,328,880,354.70
专项应付款	579,702,430.87	114,881.00		579,817,311.87
合 计	1,927,821,502.24	199,267.67	19,323,103.34	1,908,697,666.57

1、长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
吸劳基金	1,284,165,280.63	1,303,740,544.77
安置费	11,904,933.19	11,652,772.39
上海市浦东新区土地储备中心	15,011,346.12	14,957,696.64
浦东新区道路设施维养基地新建工程土地储备项目	7,239,654.93	7,213,902.94
金杨社区 04-09（居家桥水厂）土储项目	10,559,139.83	10,554,154.63
合 计	1,328,880,354.70	1,348,119,071.37

2、专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	295,000,000.00			295,000,000.00
C-08 地块前期开发费	160,000,000.00			160,000,000.00
B-14 地块前期开发费	100,000,000.00			100,000,000.00
开发费利息收入	24,702,430.87	114,881.00		24,817,311.87
合 计	579,702,430.87	114,881.00		579,817,311.87

（三十四）递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,890,000.00			1,890,000.00
合 计	1,890,000.00			1,890,000.00

政府补助项目情况

项 目	种类	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入损益 金额	本期返 还金额	其他 变动	期末余额
其中：2024 年浦东 新区文创专项资 金品牌化补贴	与收益相关	1,890,000.00					1,890,000.00
合 计		1,890,000.00					1,890,000.00

（三十五）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占 比例 (%)			投资金额	所占 比例 (%)
上海浦东开发（集团） 有限公司	4,400,000,000.00	100.00			4,400,000,000.00	100.00
合 计	4,400,000,000.00	100.00			4,400,000,000.00	100.00

（三十六）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	7,488,852,787.16			7,488,852,787.16
二、其他资本公积				
合 计	7,488,852,787.16			7,488,852,787.16
其中：国有独享资本公积				

（三十七）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,592,033,514.22			1,592,033,514.22
合 计	1,592,033,514.22			1,592,033,514.22

（三十八）未分配利润

项 目	本期金额	2024 年度金额
上年年末余额	8,527,724,090.73	7,433,569,894.38
期初调整金额		
本期期初余额	8,527,724,090.73	7,433,569,894.38
本期增加额	-59,590,206.89	2,797,947,001.13
其中：本期净利润转入	-59,590,206.89	2,797,947,001.13
其他调整因素		
本期减少额		1,703,792,804.78
其中：本期提取盈余公积数		273,792,804.78
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		1,430,000,000.00

项 目	本期金额	2024 年度金额
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	8,468,133,883.84	8,527,724,090.73

（三十九）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	360,858,101.54	313,247,481.28	1,791,465,298.40	1,238,155,208.60
土地开发	12,929,723.40	60,000.00	9,857.14	
房产销售	128,443,435.07	138,383,792.93	1,630,899,063.17	1,132,459,310.76
经营性物业	162,968,965.28	104,263,815.30	146,219,699.87	83,715,972.42
商品销售	10,184.06	10,544.46		
公园管理		24,818,534.66		
代建项目收入	105,330.39			
场站商铺出租收入				
管理费收入	56,254,210.95	45,532,632.69		2,002,540.12
其他	146,252.39	178,161.24	14,336,678.22	19,977,385.30
二、其他业务小计	6,627,790.17	7,193,397.61	5,722,045.47	6,738,801.02
合 计	367,485,891.71	320,440,878.89	1,797,187,343.87	1,244,894,009.62

（四十）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	45,240,206.88	2,915,250.87
减：利息收入	36,004,456.54	75,502,748.60
汇兑损失		
金融机构手续费支出	275,901.43	197,445.81
其他	212,000.00	768,000.00
合 计	9,723,651.77	-71,622,051.92

（四十一）其他收益

项 目	种类	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	与收益相关	196,411.21	79,606.99
增值税加计扣除	与收益相关		158.25
政府补助	与收益相关	45,087.20	
合 计		241,498.41	79,765.24

（四十二）投资收益

1、投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,369,317.36	8,912,731.42
其他权益工具投资持有期间的投资收益	10,628,444.43	
合 计	13,997,761.79	8,912,731.42

（四十三）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	25,031,757.09	29,122,131.60
合 计	25,031,757.09	29,122,131.60

（四十四）资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		
商誉减值损失	574,811.76	574,811.78
合 计	574,811.76	574,811.78

（四十五）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
与企业日常活动无关的政府补助	885,000.00	2,296,100.00	885,000.00
违约赔偿	303,649.01	16,431.19	303,649.01
罚没收入	299,386.79	11,761.31	299,386.79
其他	266,215.29	68.19	266,215.29
合 计	1,754,251.09	2,324,360.69	1,754,251.09

（四十六）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	3,092.32	38,681.12	3,092.32
其中：固定资产处置损失	3,092.32	38,681.12	3,092.32
罚款支出	366.40	1,332,270.43	366.40
其他		12,735.96	
合 计	3,458.72	1,383,687.51	3,458.72

（四十七）所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	35,856,562.00	118,394,463.71
递延所得税调整	-24,416,101.10	-574,811.76
合 计	11,440,460.90	117,819,651.95

（四十八）借款费用

项 目	资产类别	当期资本化借款费用	当期资本化利率
楔形绿地	存货	108,600,603.24	2.82%
E1b-05、E1d-01 地块住宅	存货	12,095,183.62	2.95%-3.65%
C1e-01、C1e-06 住宅	存货	10,076,840.20	3.58%
C1b-06 商办	存货	5,554,678.40	3.00%
C1b-02 商办	存货	18,530,623.37	3.00%
C1c-01 商办	存货	15,932,879.78	3.00%
C1c-05 商办	存货	8,741,866.96	3.00%
C2d-01 住宅	存货	1,275,693.02	2.00%
C2c-04 地块	存货	4,223,047.50	2.25%-2.60%
C2a-04 地块	存货	2,000,650.95	2.54%
B7-09 地块	存货	5,009,796.38	2.54%
宣桥镇 25 号单元 01-03	存货	1,634,975.21	3.18%
新场 PDS2-0101 单元 02-01	存货	2,700,113.88	3.18%
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 15（c）-04 地块动迁安置房项目	存货	2,244,226.77	2.54%
周浦镇 PDZP-01 单元 09-01 地块动迁安置房项目	存货	2,233,340.03	2.54%
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 09（c）-01 地块动迁安置房项目	存货	3,440,215.09	2.60%
新场镇 16 号线核心单元（PDS2-0101）02-05 地块安置房项目	存货	4,115,852.23	2.60%
临港新片区顶尖科学家社区 H07-08、I05-04 地块商品住宅项目	存货-开发成本	10,353,033.19	2.50%-2.85%
合 计	—	218,763,619.82	—

（四十九）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产-333 世纪大厦	904,720,100.69	抵押借款
投资性房地产-慧智·云璟项目	789,179,488.95	用于国君-浦开-慧智公寓资产支持专项计划的抵押财产
存货-自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H07-08 地块、I05-04 地块土地使用权和在建工程	2,154,016,183.55	抵押借款
存货—新场 PDS2-0101 单元 02-01	376,337,415.45	抵押借款
存货—宣桥镇 25 号单元 01-03	842,462,383.32	抵押贷款
存货-北蔡鹏海社区 Z000901 单元 15（c）-04 地块动迁安置房项目（仅土地使用权）	2,828,391,049.64	抵押借款
存货-周浦镇 03 单元 09-01 地块动迁安置房项目（仅土地使用权）	1,519,411,467.92	抵押借款

上海浦东土地控股（集团）有限公司
 财务报表附注
 2025 年 1 月 1 日—2025 年 6 月 30 日

存货-北蔡鹏海社区 Z000901 单元 09 (c)-01 地块动迁安置房项目(仅土地 使用权)	1,323,628,861.48	抵押借款
存货-新场镇 16 号线核心单元 (PDS2-0101) 02-05 地块安置房项 目(仅土地使用权)	560,559,183.80	抵押借款
货币资金	2,453,231.33	公司债账户监管
货币资金	1,254,294,220.00	预售房款监管
货币资金	63,540,117.34	履约保函
合 计	12,618,993,703.47	——