

公司代码：600649

公司简称：城投控股

上海城投控股股份有限公司 2025 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人张辰、主管会计工作负责人任志坚、财务总监吴春及会计机构负责人（会计主管人员）伍捷声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

不适用

十一、 其他

☒适用 ☐不适用

公司于2025年6月20日召开2024年年度股东会，审议通过了《关于取消监事会、变更注册地址并修订<公司章程>的议案》，同意公司将注册地址由“上海市浦东新区北艾路1540号”变更为“上海市虹口区吴淞路130号19楼”。

公司于2025年8月7日对回购专用证券账户中的25,074,866股回购股份实施注销，总股本由2,529,575,634股变更为2,504,500,768股。

后续公司将依法办理工商变更登记等手续。

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理、环境和社会.....	22
第五节	重要事项.....	23
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	债券相关情况.....	31
第八节	财务报告.....	36

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监及会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	报告期内在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）以及《上海证券报》上公开披露过的所有公司公告的原稿。

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、公司、城投控股	指	上海城投控股股份有限公司
上海城投、城投集团	指	上海城投（集团）有限公司
置地集团	指	上海城投置地（集团）有限公司
置业经营公司	指	上海城投置业经营管理有限公司
投资公司	指	上海城投控股投资有限公司
诚鼎基金	指	由城投控股投资的私募股权投资基金管理平台
城投宽庭 REIT	指	国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海城投控股股份有限公司
公司的中文简称	城投控股
公司的外文名称	Shanghai Chengtou Holding Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	Chengtou Holding
公司的法定代表人	张辰

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蒋家智	李贞
联系地址	上海市虹口区吴淞路130号	上海市虹口区吴淞路130号
电话	021-66981171	021-66981376
传真	021-66986655	021-66986655
电子信箱	ctkg@sh600649.com	ctkg@sh600649.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	上海市浦东新区北艾路1540号
公司注册地址的历史变更情况	不适用
公司办公地址	上海市虹口区吴淞路130号
公司办公地址的邮政编码	200080
公司网址	http://www.sh600649.com
电子信箱	ctkg@sh600649.com

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	上海市虹口区吴淞路130号

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城投控股	600649	原水股份

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	5,926,792,965.40	652,933,791.44	807.72
利润总额	359,241,581.19	-113,208,127.79	不适用
归属于上市公司股东的净利润	153,271,454.34	-101,774,001.87	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	128,194,667.19	-78,103,906.68	不适用
经营活动产生的现金流量净额	534,544,287.36	3,265,502,550.40	-83.63
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	20,950,082,866.95	20,901,546,685.36	0.23
总资产	86,464,566,686.46	84,669,442,670.21	2.12

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.06	-0.04	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.06	-0.04	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.05	-0.03	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.73	-0.49	增加1.22个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	0.61	-0.38	增加0.99个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

☒适用 ☐不适用

(一) 主要财务指标变动说明：

①公司本期营业收入较上年同期增加 807.72%，主要是公司房产项目竣工交付结转较上年同期增加所致；

②公司本期利润总额较上年同期增加，主要是公司房产项目竣工交付结转较上年同期增加所致；

③公司本期归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加，主要是公司房产项目竣工交付结转较上年同期增加所致；

④公司本期扣除非经常性损益后的归母净利润较上年同期增加，主要是本期房地产业务净利润较上年同期增加所致；

⑤公司本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 83.63%，主要是本期房产项目预售回笼资金同比减少且本期支付土地款所致。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,248.92
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,524,683.38
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	24,499,313.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	246,337.82
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
减：所得税影响额	6,124,828.43
少数股东权益影响额（税后）	66,470.40
合计	25,076,787.15

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十一、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）公司业务概要

公司是一家以地产开发、运营和投资为主业，围绕房地产全生命周期开展相关业务布局的综合性房地产集团，业务范围涵盖商品房开发与销售、保障性租赁住房开发与运营、科技园区开发与运营、城市历史风貌保护街区功能性开发、酒店建设与管理、物业服务、商业管理、不动产金融和相关产业投资等。近年来，公司积极参与市场竞争，不断提升市场化程度，打造职业团队，提升专业能力，开发、运营及投资各板块协同发展，基本形成了多元化、差异化、特色化的经营格局。在行业宏观调控继续从严的大背景下，通过产品力的提升和经营能效的提高，增强应对市场周期波动的能力，确保业务平稳发展，树立行业优势地位。

（二）行业情况分析

1. 房地产开发行业情况分析

2025年上半年，中央从供需两端、政策协同等多维度入手，出台了一系列政策“组合拳”。3月，两会《政府工作报告》延续去年底中央经济工作会议对楼市的定调，明确“持续推动房地产市场止跌回稳”，从“促需求”“去库存”“防风险”三方面部署重点工作，并指出要“有序搭建相关基础性制度”。4月25日，中央政治局会议指出要持续巩固房地产市场稳定态势，肯定了前期政策效果，并提出加大高品质住房供给，强调优化存量商品房收购政策。6月13日，国常会指出要进一步优化现有政策，提升政策实施的系统有效性，更大力度推动房地产市场止跌回稳，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，向市场释放出积极信号。

在政策的持续调控下，房地产行业持续承压调整，继续朝着止跌回稳的方向迈进。根据国家统计局数据，今年1-6月，全国新建商品房销售面积为45,851万平方米，同比下降3.5%；全国新建商品房销售额为44,241亿元，同比下降5.5%；商品房待售面积达76,948万平方米，同比增长4.1%，市场库存处于高位。与此同时，土地市场呈现缩量提质趋势，核心城市土拍市场竞争愈加激烈。根据中指研究院统计数据，2025年上半年，300城住宅用地出让金同比增长27.5%，平均溢价率达到10.2%，较去年同期提升6%。房企拿地进一步向核心城市集中，TOP20城市出让金占全国比重达68%，表明市场热度主要集中在核心城市优质地块，为新房市场注入稳定的预期。在产品方面，自5月起，中国“好房子”国家标准《住宅项目规范》正式实施，为住宅建设树立了更高标准，标志着住宅产品正式迈入高质量发展的新阶段。

2. 租赁住房行业情况分析

在政策持续深化与金融创新的双重驱动下，我国租赁住房市场正逐步从大规模筹集建设进入深化提质阶段，租赁住房建设与管理更加规范和完善，“市场化租赁+保租房”双轮驱动格局更加稳固。在保障性租赁住房领域，2025年上半年，上海市共新增建设筹措保租房4.2万套（间），新增供应3.7万套（间），上海保租房市场总体呈现“供需分化”特征，中心城区因地段与配套优势，出租率普遍较高；郊区因交通及配套薄弱，出租率提升较慢。政策层面，国家延续《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，通过信贷创新、REITs基金等支持租赁住房行业发展。上海深化“房补联动”政策，针对领军人才推出专项补贴，同时放宽购房限制缓解租赁市场压力。随着行业竞争加剧，运营商也更加聚焦品牌建设、增值服务及融入可持续发展理念。

3. 对外投资市场情况分析

2025年上半年，国内REITs市场加速发展，上半年共有10只REITs成立，总募资规模达到了160亿元。上半年REITs二级市场价格整体上涨，中证REITs（收盘）指数上涨约14.21%，租赁住房REITs的涨幅为27.04%。

2025年上半年，A股IPO市场呈现稳中有进态势。根据Wind统计数据，上半年过会企业30家（其中沪深18家、北交所12家），同比增长11.1%；共有51家企业成功上市（其中沪深45家、北交所6家），同比增长15.9%；首发募资总额373.55亿元，同比增长15%。

2025年6月18日，证监会主席吴清在陆家嘴论坛上表示，要深化科创板“1+6”改革，创业板启用第三套标准，强化股债联动，培育耐心资本，支持上市公司，扩大开放，以服务科技创新，推动资本、科技与产业良性循环。该系列政策从制度优化、资金供给、开放生态等多个维度提升资本市场服务效能，促进科技创新与产业创新深度融合。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

（一）2025年上半年经营工作

2025年上半年，公司在董事会的带领下，坚定发展战略，积极应对市场挑战，把握政策机遇，全力推进各项业绩指标和管理任务落实。

开发板块以市场为导向，夯实产品力。公司加速项目开发周期，提升存量资产经营品质。新开项目及早启动市场研判和产品定位，筹划落实前期工作。前湾项目6月底开工，小东门、新凯商业深化技术方案；在建项目按计划推进施工，报告期内完成万安路一期、露香园B地块平稳交付；待售及续销项目结合市场动态，有针对性地细化销售方案和策略，抢抓市场窗口促成去化，报告期内，落实资金回笼58亿元。露香园商业明确“文化+时尚”定位，结合国际珠宝时尚功能区规划，推进业态策划和落地。同时，公司积极跟进优质项目研究和储备，密切关注重点区域城中村改造项目、核心城区出让地块，杜行、诸翟两个城中村项目配合动迁计划，稳步推进后续工作。

运营板块以服务为核心，完善品牌体系。“城投宽庭”进一步构建多元产品线。租赁住宅现有在营项目10个、超14,000套。徐汇社区于5月16日开业，市场反响良好；江湾社区和光华社区稳定运营，平均出租率94%；浦江、张江、九星等社区保持稳定运营。报告期内，“城投宽庭”品牌荣获“2024-2025中国住房租赁企业国企综合实力TOP10”等荣誉，张江、九星社区分别入选行业十大案例与品质作品，进一步巩固“城投宽庭”在租赁住宅行业的领先优势。“新时代建设者之家”建立服务标准，在浦江社区试点运营。公司物业服务品牌“宽成服务”加快树立品牌形象，服务标准建设初见成效，收获业主认可，获评上海市物业管理行业协会“诚信承诺（AA）级企业”。酒店管理模式推进转型，朱家角宽璟酒店一季度超额完成经营指标，璟源·露香园酒店入选“上海设计酒店榜单TOP20”。

投资板块以“金融+”赋能，激活产业链。报告期内，公司共计收到已上市证券分红约0.41亿元。截至报告期末，公司持有的已上市证券市值约44.66亿元。公司旗下直投平台投资公司发行的城投宽庭REIT，经过一年多的二级市场交易，截至本报告期末收盘，城投宽庭REIT较发行价上涨45.11%。项目底层基础设施资产江湾社区和光华社区和该项目基金已进入稳定运营阶段。公司持续做好城投宽庭REIT投后管理工作，已确定城投宽庭REIT潜在扩募资产，有序推动后续扩募工作，同时积极开展利用回收资金收购市场优质项目。公司旗下诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，投资方向重点聚焦新一代信息技术、新能源新材料、先进制造和未来产业等行业领域科技创新企业。报告期内，诚鼎基金荣获上海股权投资协会“PEAS-2024年度股权投资榜单”的多项荣誉，投资的英韧科技项目荣获年度“最佳投资案例”和“科创之星”奖项。

科研创新促动业务升级。结合“好房子”等新理念、新规范、新趋势，公司完成设计方案评审要点更新，推动落实超低能耗技术标准，做好企业创新成果的总结推广，完成租赁住宅、办公楼宇、商品房等6个项目案例申报，4个项目已获评“好房子”示范案例。报告期内，公司积极开展业内交流，联合行业协会、住建委创新平台成员开展3个行业课题研究，承办2场大型论坛。公司持续深化数字化建设，综合应用指挥平台实现施工现场实时可视化监管，为安全生产管理提供支撑；统筹推进城投宽庭APP 3.0重构开发，一期已完成在营社区上线；物业管理小程序完成业主端和管家端上线，实现4个住宅小区服务全覆盖。

（二）房地产行业经营性信息分析

1.报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B02a-01、B02b-01 地块	61,137		122,273	是	110,046	90
2	杨浦区新江湾城科技园北块	53,969		118,732	否		
3	黄山高铁新城 A-1 地块 III 期	23,989		84,894	是	59,426	70
4	虹口区江湾镇街道 HK0015-06 号地块	2,426		3,008	是	2,406	80
5	黄浦区小东门街道 235B-03 地块等	31,317		79,250	否		
6	浦江镇杜行老街“城中村”改造项目	约 13.48 万		约 11.61 万	是		90
7	华漕镇诸翟“城中村”改造项目	约 11.62 万		约 21.04 万	是		90

2.报告期内房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额(万元)	报告期实际投资额(万元)
1	上海市青浦区	璟云里（梦珠里）	商品房	在建项目	418,000	213,007	476,866	196,791	282,818	469,231	26,576
2	上海市黄浦区	露香园二期	商品房	在建项目	57,657	196,346	340,120	294,245	106,161	2,276,463	50,398
3	上海市虹口区	虹盛里（江岸嘉苑）	商品房	竣工项目	15,896	31,282	50,953	50,953	50,461	248,816	8,387
4	上海市虹口区	虹盛里（江境雅苑）	商品房	在建项目	13,662	48,767	81,157	81,157		345,128	11,850
5	上海市长宁区	青溪云邸（青溪名邸）	商品房	在建项目	23,048	27,657	47,447	47,447		337,767	8,394
6	上海市杨浦区	兴华里（明华里）	商品房	在建项目	10,284	16,454	29,630	29,630		146,036	12,481
7	上海市闵行区	华漕镇 MHP0-1404 单元 39-02、40-02 地块	商品房	新开工项目	43,480	86,960	139,226	139,226		299,902	8,886

3.报告期内房地产销售和结转情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额 (万元)	报告期末待结转 面积(平方米)
1	上海市金山区	水尚华庭	商品房(住宅)	98,348	1,950	2,737	7,553	989
2	上海市虹口区	江岸嘉苑、江境雅苑	商品房(住宅)	41,732	1,165	5,253	47,830	8,100
3	上海市杨浦区	高阳新里	商品房(住宅)	460	-	533	5,739	-
4	上海市徐汇区	汇樾庭	商品房(住宅)	210	210	746	7,422	-
5	上海市黄浦区	馥公馆	商品房(住宅)	6,189	1,867	4,958	51,562	186
6	上海市黄浦区	露香园二期(香境里、露璟庭)	商品房(住宅)	1,124	400	19,418	294,076	17,972
7	上海市黄浦区	露香园二期(香境里、露璟庭)	车位	-	-	-	3,260	-
8	上海市黄浦区	露香园二期(香境里)	商品房(别墅)	3,993	-	443	10,545	408
9	上海市长宁区	青溪云邸	商品房(住宅)	2,942	992	-	-	19,088
10	上海市黄浦区	露香园二期 A 地块(露璟庭)	商品房(住宅)	33,625	10,331	-	-	33,677
11	上海市青浦区	梦珠里二期	商品房(别墅)	30,121	7,281	-	-	10,600
12	上海市杨浦区	兴华里	商品房(住宅)	5,017	2,688	-	-	7,097
13	上海市闵行区	鑫悦珑庭	保障房	-	-	63,732	116,310	-

4.报告期内房地产出租情况

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑 面积(平方米)	出租房地产的租金 收入(万元)	权益比例(%)	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
1	上海市虹口区	城投控股大厦	办公楼	50,681	1,402	100	否	不适用
2	上海市杨浦区	政悦路商业	商业	2,341	54	100	否	不适用
3	上海市松江区	松江新凯	商业	5,187	85	100	否	不适用
4	上海市虹口区	四川北路商铺	商业	2,686	120	100	否	不适用
5	上海市黄浦区	露香园	商业	21,391	689	100	否	不适用
6	上海市杨浦区	新江湾城 C4	商业	12,341	419	100	否	不适用
7	上海市杨浦区	湾谷科技园一期	商业	21,454	215	100	否	不适用
8	上海市杨浦区	湾谷科技园二期	办公楼及商业	73,518	1,984	100	否	不适用
9	上海市杨浦区	城投宽庭·湾谷社区	长租公寓	53,562	2,697	100	否	不适用

10	上海市闵行区	城投宽庭·浦江社区	长租公寓	163,867	4,449	100	否	不适用
11	上海市闵行区	城投宽庭·九星社区	长租公寓	89,913	3,584	55	否	不适用
12	上海市松江区	尚云里公寓	长租公寓	12,352	96	70	否	不适用
13	上海市徐汇区	城投宽庭·徐汇社区	长租公寓	70,522	85	80	否	不适用

5.报告期内公司财务融资情况

期末融资总额（万元）	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额（万元）
4,300,746	3.70%	41,704

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

城投控股通过“开发、运营与投资”三者协同发展，依靠金融与科技双重赋能，加快向房地产全产业链发展转型，积极探索国资国企改革和上市公司高质量发展路径，稳步塑造核心竞争力和可持续发展潜力。

稳健的经营策略和风险控制优势

公司始终保持稳健经营的发展理念，合理安排中长期滚动投资计划，聚焦城市更新、中高端住宅以及保障性租赁住房项目，通过集中供地、城市更新、产城融合、片区建设以及收并购等方式，积极关注上海中心城区商品房、城市更新、城中村等公司优势领域的投资机会，谨慎布局、稳步拓展；同时兼顾风险防范与规模扩张能力，强化风险防范，提升抗市场波动的能力。

集团化平台资源和产业协同优势

公司依托上海城投的平台资源和产业协同优势，深耕上海房地产市场，积累了丰富的项目开发经验，具有良好发展基础；平台间联动，形成了与城投产业链协同发展以及公司开发、运营与投资三大板块相融合的双循环格局，为各板块业务的开展提供了有力的支持和保障。

多元化业务布局和优质品牌优势

公司拥有商品房、保障房、租赁住宅、办公、商业、科技园区等多元化的产品体系，业态多样，产品系不断迭代升级；通过发行 REITs 为保障性租赁住房资产提供上市通道和资本金来源，形成新项目投资、建设、运营、上市的良好循环，扩大区域投资，优化投融资结构，不断提升金融投资价值协同，助力主业稳健发展；公司在开发、运营及投资领域培育优质品牌，新江湾城、露香园、城投宽庭、诚鼎基金等品牌具有较强的市场认可度和行业美誉度。

市场化运作机制和专业团队优势

公司采用市场化运作机制，构建与公司战略相适应、与岗位工作相匹配、与人才职业发展相衔接的人才培养体系。重点做好拓展业务领域的人才引进和储备，加强现有岗位人员培养，建立了分级管理、分类培养的人才开发机制；通过多元产品线的开发管理实践，和形式多样的培训培养管理，逐步打造起一支对市场有深刻认知、具备强大战斗力的团队，形成“产业+专业”的核心竞争力。

可持续发展能力和科研创新优势

公司围绕房地产行业转型升级需求，秉持科技创新、绿色低碳、数字智能的新发展理念，加快科创体系建设和成果转化。积极部署产业链和创新链，借助不动产研究院优势，与多家创新主体联合搭建科创平台；加大科研成果在实践中的应用与迭代，推动超低能耗技术、近零能耗和智能建造技术在项目实践中充分应用；深化数智赋能并打造示范场景，推动公司向创新、绿色、低碳、智慧的高质量发展模式转变。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,926,792,965.40	652,933,791.44	807.72
营业成本	4,843,799,422.74	335,891,205.05	1,342.07

销售费用	78,804,783.49	39,714,750.30	98.43
管理费用	93,926,117.11	93,045,705.60	0.95
财务费用	401,183,034.77	322,314,644.15	24.47
研发费用	970,339.63	1,482,455.54	-34.55
经营活动产生的现金流量净额	534,544,287.36	3,265,502,550.40	-83.63
投资活动产生的现金流量净额	-191,986,293.73	790,486,266.79	-124.29
筹资活动产生的现金流量净额	-356,506,004.48	-1,750,185,247.53	不适用
税金及附加	290,676,514.14	44,301,289.69	556.14
其他收益	6,809,249.80	746,987.67	811.56
公允价值变动收益	24,499,313.70	-57,820,103.04	不适用
信用减值损失	571,819.74	-89,706.25	不适用
资产减值损失		426,869.71	-100.00
营业外收入	2,808,933.48	6,043,319.51	-53.52
营业外支出	2,849,411.00	1,791,237.85	59.07
所得税费用	209,385,939.46	6,107,365.02	3,328.42

①营业收入变动原因说明：本期营业收入同比增加 527,385.92 万元，主要是公司房产项目竣工交付结转较上年同期增加所致；

②营业成本变动原因说明：本期营业成本同比增加 450,790.82 万元，主要是本期营业收入增加而相应成本结转增加所致；

③销售费用变动原因说明：本期销售费用同比增加 3,909.00 万元，主要是本期房产营销费用较上年同期增加所致；

④管理费用变动原因说明：本期管理费用同比增加 88.04 万元，主要是本期人工成本增加所致；

⑤财务费用变动原因说明：本期财务费用同比增加 7,886.84 万元，主要是本期资本化利息较上年同期下降所致；

⑥研发费用变动原因说明：本期研发费用同比减少 51.21 万元，主要是本期科研支出较上年同期减少所致；

⑦经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期经营活动产生的现金流量净额同比减少 273,095.83 万元，主要是本期房产项目预售回笼资金同比减少且本期支付土地款所致；

⑧投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期投资活动产生的现金流量净额同比减少 98,247.26 万元，主要是上年同期收到股权转让款所致；

⑨筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期筹资活动产生的现金流量净额同比增加 139,367.92 万元，主要是由于本期借入和偿还带息借款净额较上年同期增加所致；

⑩税金及附加变动原因说明：本期税金及附加同比增加 24,637.52 万元，主要是本期销售房产计提土地增值税所致；

⑪其他收益变动原因说明：本期其他收益同比增加 606.23 万元，主要是本期收到政府补助所致；

⑫公允价值变动收益变动原因说明：本期公允价值变动收益同比增加 8,231.94 万元，主要是本期证券市场价格波动所致；

⑬信用减值损失变动原因说明：本期信用减值损失同比减少 66.15 万元，主要是本期长期应收款余额变动所致；

⑭资产减值损失变动原因说明：本期冲回资产减值损失同比减少 42.69 万元，主要是本期 PPP 应收政府款项由其他非流动资产转入长期应收款所致；

⑮营业外收入变动原因说明：本期营业外收入同比减少 323.44 万元，主要是本期收到营业外政府补助较上年同期减少所致；

⑯营业外支出变动原因说明：本期营业外支出同比增加 105.82 万元，主要是本期支付滞纳金所致；

⑰所得税费用变动原因说明：本期所得税费用同比增加 20,327.86 万元，主要是由于本期应税所得额增加所致。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	占利润总额比例	上期发生额	占利润总额比例	占比增减变动
营业利润	224,813,823.06	62.58%	-182,732,107.76	161.42%	不适用
公允价值变动收益	24,499,313.70	6.82%	-57,820,103.04	51.07%	不适用
投资收益	109,968,921.95	30.61%	123,092,001.35	-108.73%	不适用
营业外利润	-40,477.52	-0.01%	4,252,081.66	-3.76%	不适用

本期营业利润较上年同期增加，主要是本期房地产营业利润较上年同期增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上年期末变 动比例（%）
货币资金	8,868,013,345.96	10.26	8,700,351,651.78	10.28	1.93
存货	52,643,374,975.31	60.88	44,569,663,464.69	52.64	18.11
投资性房地产	9,167,903,051.41	10.60	7,606,541,619.37	8.98	20.53
长期股权投资	5,988,773,357.98	6.93	5,764,304,581.96	6.81	3.89
固定资产	1,105,021,103.44	1.28	1,119,373,568.11	1.32	-1.28
使用权资产	5,862,232.01	0.01	7,113,531.65	0.01	-17.59
短期借款	4,170,687,322.79	4.82	3,955,248,307.46	4.67	5.45
合同负债	12,856,901,846.46	14.87	11,644,053,534.66	13.75	10.42
长期借款	22,624,526,442.39	26.17	22,235,451,367.92	26.26	1.75
租赁负债	4,170,044.67	0.01	4,889,948.11	0.01	-14.72
应收账款	1,948,689,253.77	2.25	1,068,781,042.35	1.26	82.33
预付款项	167,219,139.45	0.19	8,673,009,879.19	10.24	-98.07
其他非流动资产	244,823,103.08	0.28	744,015,809.13	0.88	-67.09
应付职工薪酬	33,970,245.94	0.04	99,850,167.27	0.12	-65.98
应交税费	365,462,695.57	0.42	754,323,928.86	0.89	-51.55
递延收益	27,191,999.67	0.03	11,321,722.37	0.01	140.18

其他说明

- ① 应收账款较年初增加 87,990.82 万元，主要是本期结转收入计提应收账款所致；
- ② 预付款项较年初减少 850,579.07 万元，主要是本期土地款结转至存货所致；
- ③ 其他非流动资产较年初减少 49,919.27 万元，主要是本期转出预付股权转让款所致；
- ④ 应付职工薪酬较年初减少 6,587.99 万元，主要是本期支付职工薪酬所致；
- ⑤ 应交税费较年初减少 38,886.12 万元，主要是本期支付企业所得税以及土地增值税所致；
- ⑥ 递延收益较年初增加 1,587.03 万元，主要是本期新纳入合并范围子公司之租赁住房补贴所致。

2、境外资产情况

□适用 √不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用□不适用

具体参见本报告“第八节 财务报告\七、合并财务报表项目注释 19”。

4、其他说明

√适用□不适用

主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业务	5,874,238,480.62	4,766,563,968.15	18.86	859.36	1,547.62	减少 33.89 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
上海①	5,766,340,428.34	4,716,868,405.36	18.20	1,034.35	1,761.31	减少 31.95 个百分点
安徽	7,216,356.77	7,246,672.50	-0.42	-11.44	2.65	减少 13.78 个百分点
江苏②	100,681,695.51	42,448,890.29	57.84	5.07	47.27	减少 12.08 个百分点

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

①上海地区房地产业务营业收入和营业成本较上年同期增加，主要是本期房产项目竣工交付结转较上年同期增加所致；上海地区毛利率较上年同期减少，主要是本期结转保障房项目毛利率较低所致；

②江苏地区成本较上年同期增加，主要是本期 PPP 项目进入运营期子项目增多所致。

(四) 投资状况分析**1、对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期，本公司对外投资 22,268 万元，较上年同期增加 14,190.97 万元，变动率为 175.70%。

报告期对外投资主要为公司所属子公司上海城投置地（集团）有限公司购买联营企业上海东荣房地产开发有限公司 13%股权。

(1). 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2). 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动 损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	158,373,388.28	16,026,898.42	60,722,880.06					174,400,286.70
私募基金	259,252,336.85	3,821,293.14	-142,366,472.01					263,073,629.99
其他	496,562,843.00	4,651,122.14	-116,288,084.36					501,213,965.14
合计	914,188,568.13	24,499,313.70	-197,931,676.31					938,687,881.83

证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

证券 品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金 来源	期初账面价值	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期 购买 金额	本期 出售 金额	本期投资损 益	期末账面价值	会计核算 科目
股票	600834	申通地铁	9,277,406.64	自筹	67,675,888.28	9,834,673.42	68,233,155.06			158,354.91	77,510,561.70	交易性金 融资产
股票	601211	国泰海通	104,400,000.00	自筹	90,697,500.00	6,192,225.00	-7,510,275.00			1,415,925.00	96,889,725.00	交易性金 融资产
合计	/	/	113,677,406.64	/	158,373,388.28	16,026,898.42	60,722,880.06			1,574,279.91	174,400,286.70	/

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

被投资公司的名称	投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	当年增资（减资以“-”号表示）	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎创盈投资合伙企业（有限合伙）		26.62	1,850,065.99	793.14			其他非流动金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	405,440,102.00	11.12	261,223,564.00	3,820,500.00	6,261,795.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	405,440,102.00	/	263,073,629.99	3,821,293.14	6,261,795.00		/	/

其他

单位：元 币种：人民币

被投资公司的名称	投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	当年增资（减资以“-”号表示）	会计核算科目	资金来源
诺德基金千金 175 号管理资产管理计划（注）	150,834,049.50	不适用	114,304,000.00		1,930,400.00		交易性金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	386,909,965.14	4,651,122.14	1,490,000.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	617,502,049.50	/	501,213,965.14	4,651,122.14	3,420,400.00		/	/

注：诺德基金千金 175 号管理资产管理计划主要从事 A 股股票的投资。

衍生品投资情况
☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售
☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币								
公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海城投（置地）集团有限公司	子公司	房地产开发、经营，物业管理	250,000.00	4,649,184	1,049,836	264,822	9,958	-1,405
上海城投控股投资有限公司	子公司	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	125,000.00	302,228	164,903	85	-3,015	-2,405
上海新江湾城投资发展有限公司	子公司	房地产开发、经营，物业管理	10,000.00	424,918	238,912	3,839	436	327
上海露香园建设发展有限公司	子公司	房地产开发、经营，物业管理	720,000.00	2,510,514	735,110	307,881	31,471	23,114
上海城投置业经营管理有限公司	子公司	租赁代理服务、物业管理、酒店管理等	10,000.00	73,360	10,897	8,975	-48	14
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	子公司	城市综合配套服务的开发与运营等	10,000.00	294,440	63,699	10,204	1,967	1,489
西部证券股份有限公司	参股公司	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。	446,958	11,111,651	2,950,460	278,894	106,864	79,868

报告期内取得和处置子公司的情况
☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海馨伴寓置业有限公司	资产收购	-2,858

其他说明
☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

宏观经济风险：全球经济增长放缓、外需不振出口低迷、贸易摩擦等，加上国内经济面临的通缩压力、就业压力以及人口结构老龄化等问题，宏观经济层面短期前景不容乐观，将给房地产行业带来一定冲击。

政策风险：近期中央持续释放房地产宽松政策，政府将持续关注市场动态，及时调整政策方向，确保房地产市场的平稳运行。各地方政府在房地产调控上具有更多自主权，区域调控政策差异化，对房地产企业战略定位、重点区域选择、细分市场把握能力提出了更高要求。公司将聚焦上海本地市场，加强宏观政策敏感性，强化研究分析，在城市准入研判、项目区位选择、客户细分筛选、市场发展预判和投资战略制定等方面做好分析研究工作。

市场风险：当前房地产处于“供给侧改革深化期”，政策托底与市场自发出清同步推进。核心城市依托高品质供给率先复苏，但整体投资与销售承压态势短期难逆转，分化仍是关键词。一线城市的不同区域和不同产品，市场供求和竞争格局也随之产生差异，需求下降、销售滞缓等情况时有发生，需要房地产企业在拿地阶段就要提前预判分析，及时调整投资策略、优化区域布局。

经营风险：在宏观经济整体低迷、消费降级的大背景下、商业、办公、酒店和产业园区项目将面临更大的经营风险。尽管公司具备较为丰富的园区和商办项目运作经验，但仍有可能面临招商、招租、运营等方面的问题，经营效益有可能遭遇阶段性的低谷。公司将进一步整合内外部资源，加强专业运营团队建设、深挖潜力、开源节流，提高经营效率和投资效益。

(二) 其他披露事项

☒适用 ☐不适用

为深入贯彻中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》要求，积极响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》，公司制定了《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》。该方案于 2025 年 3 月 27 日经第十一届董事会第二十次会议审议通过并对外披露。2025 年上半年，公司以行动方案为指引，从优化经营质效、深化多层次投资者关系管理、加大现金分红力度、提升信息披露质量、推进股份回购、坚持规范运作、强化“关键少数”责任、加强科技创新理等方面，系统推动各项举措落地实施，切实助力公司高质量发展与投资价值提升，进一步增强投资者回报。现将半年度执行情况评估如下：

1. 聚焦主责主业，优化公司经营质效

公司坚持以高质量发展为引领，通过开发、运营和投资业务的深度协同和持续发力，对外积极把握发展机遇，对内深耕管理效能提升，主业优势逐步积累，核心竞争力持续增强。2025 年上半年，在市场总体承压环境下，公司实现营业收入 59.27 亿元，同比增长 807.72%，实现归属于上市公司股东的净利润 1.53 亿元，较去年同期大幅提升，切实巩固了业务稳健发展的态势，充分彰显公司在市场周期波动中的良好增长韧性。关于公司业务经营的详细情况，可参见“第三节-二、经营情况的讨论与分析”。

2. 深化多层次投资者沟通体系，增进价值认同

公司高度重视与投资者的沟通交流，构建了涵盖常态化召开业绩说明会、投资者调研会、“走进上市公司”活动、投资者热线、上证e互动、邮箱等多渠道、多层次的投资者沟通交流机制，切实回应投资者需求，提高公司透明度。上半年，公司召开2024年度业绩说明会，以可视化报告形式展现年报情况，并首次采用“视频录制+文字互动”方式，生动、直观地向投资者解读年报核心内容与全年经营成果。4月，公司主动开展反向路演，走访多家机构投资者，进一步加深了市场对公司业务与发展前景的了解。6月，公司举办“走进上市公司”投资者交流活动，邀请23家机构投资者及券商研究机构代表走进企业，实地参观公司保障性租赁住房项目——城投宽庭·江湾社区，增进沟通交流。上半年，公司还通过多渠道接待机构投资者调研5次，日常及时接听投资者热线，回复上证e互动20余次，回复率100%，及时回应投资者关切。

3.加大现金分红力度，提升股东投资回报

公司坚持稳健、可持续的分红策略，近年来在行业利润总体下行的背景下，仍保持较高分红水平，切实保障股东投资收益。2024年度利润分配方案经2024年年度股东会审议通过，权益派发工作于2025年7月23日实施完成，派发现金红利100,180,030.72元（含税），占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比例达41.28%，较前一年提升5个百分点，进一步增强了投资者的获得感与认同感。

4.提升信息披露质量，强化ESG建设水平

公司严格按照《证券法》《股票上市规则》《信息披露管理办法》等法律法规要求，规范披露上市公司相关信息与事项。上半年，公司披露定期报告2份，临时公告26则，公告类型涵盖三会决议、权益分派、股东减持、续聘会计师事务所、回购股份注销、取消监事会并修订《公司章程》等内容。所披露信息均确保客观完整，且力求简明清晰、通俗易懂，为投资者形成充分投资判断提供支撑。在舆情管理方面，公司建立了《公司舆情管理制度》，明确舆情快速反应与处置机制，针对重大舆情第一时间开展核查与澄清，有效防范市场误解误读，切实保护投资者合法权益。在ESG建设方面，公司全面推进ESG治理实践并主动披露相关情况，于2025年3月披露公司首份年度ESG报告。报告中环境（E）、社会（S）、治理（G）三大维度指标的披露率较以往显著提升，关键绩效数据通过量化表格清晰呈现，内容充实完整。根据最新评级数据：华证指数将公司ESG评级提升至A级，稳居行业前列；Wind将公司ESG评级从BB上调至BBB，公司社会形象与品牌价值得到进一步认可。

5.实施股份回购计划，提振市场信心

为维护股东权益，公司持续推进股份回购相关工作。针对2022年已回购的股份，公司已于2025年8月7日对回购专用证券账户中的25,074,866股回购股份实施注销，总股本由2,529,575,634股变更为2,504,500,768股。同时，公司积极筹划新一轮股份回购事宜，于2025年8月28日召开第十一届董事会第二十七次会议，审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》。后续，公司将严格按照披露的回购方案实施股份回购，提振市场信心，促进公司可持续发展。

6.坚持规范运作，强化“关键少数”责任

为深入贯彻新《公司法》要求，切实提升上市公司治理效能与水平，公司系统推进监事会改革各项工作。上半年，完成《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《信息披露事务管理制度》《重大事项报告制度》《投资者关系管理制度》等重要制度的修订工作，新建《董事、高级管理人员离职管理制度》，进一步厘清治理主体权责边界，为公司深化治理结构改革、构建现代化治理体系、实现高质量发展奠定坚实基础。为提升“关键少数”履职能力，公司定期组织开展证券市场法律法规及专业知识的培训，上半年组织董高及相关工作人员参加培训6场，内容涉及监管政策、公司治理、社会责任与ESG、并购重组等，助力公司运作规范、高效。

7.加强科技创新，推动绿色创新发展

公司坚持贯彻新发展理念，主动把握科技创新、绿色低碳、数字智能等行业趋势，通过深化技术创新与应用，推动绿色、智慧、精益化管理水平提升。上半年，公司积极开展业内交流，联合行业协会、住建委创新平台成员开展3项行业课题研究，承办2场大型论坛，4个项目获评“好房子”示范案例，持续推动创新成果总结与行业推广。公司持续深化数字化建设，综合应用指挥平台实现施工现场实时可视化监管，为安全生产管理提供支撑；统筹推进城投宽庭APP3.0重构开发，一期已完成在营社区上线；物业管理小程序完成业主端和管家端上线，实现4个住宅小区服务全覆盖。海桐国际创新中心已投入运营，正在推进市级高质量孵化器申报，为加快探索新赛道、新领域发展路径提供助力。

2025 上半年，公司《估值提升计划暨提质增效重回报行动方案》各项举措均按计划有序推进。未来，公司将持续履行上市公司责任与义务，提升经营质量与内生增长，积极传递公司价值，推动实现更高质量的健康可持续发展，树立资本市场良好形象。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒适用 ☐不适用

城投控股聚焦产业赋能、基建升级、民生保障与生态共建四大领域，常态化与崇明区新村乡新卫村开展“一对一”结对帮扶行动。同时，公司下属企业深化对口帮扶，积极采购新疆喀什莎车县特产共计 103.98 万元，推动区域协作共赢，践行国企社会责任。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☐适用 ☒不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
经公司 2024 年年度股东会审议通过，公司 2025 全年预计发生日常关联交易 16,691 万元，上半年度实际发生 2,366 万元，主要情况如下： 1.预计销售商品、提供劳务类关联交易 8,511 万元，实际发生该类关联交易 1,677 万元，主要是向关联企业收取的建设管理费； 2.预计发生购买商品、接受劳务类关联交易 6,780 万元，实际发生该类关联交易 546 万元，主要是向关联	https://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2025-03-29/600649_20250329_VQ39.pdf

企业支付的物业管理费等支出； 3.预计发生租赁类关联交易 1,400 万元，实际发生该类关联交易 143 万元。	
---	--

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☒适用 ☐不适用

1、存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
上海城投集团财务有限公司	同受一方控制	不适用	0.10%-1.30%	863,813,828.00	2,403,411,690.82	2,121,888,975.78	1,145,336,543.04
合计	/	/	/	863,813,828.00	2,403,411,690.82	2,121,888,975.78	1,145,336,543.04

2、贷款业务

□适用 √不适用

3、授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

4、其他说明

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							150,000.00								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							285,800.00								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							285,800.00								
担保总额占公司净资产的比例(%)							13.64								
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							180,000.00								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															
上述三项担保金额合计（C+D+E）							180,000.00								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明							根据金融机构住房按揭贷款相关政策和房地产开发企业的商业惯例，本公司部分所属子公司拟为购买其所开发建设的房产项目的合格银行按揭贷款客户提供阶段性担保。报告期，本公司所属房产项目公司提供的阶段性担保净增加291,033.10万元。截至2025年6月30日，累计提供的阶段性担保余额为849,479.40万元。								

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☒适用 ☐不适用

报告期后到半年报披露日期间，公司对回购专用证券账户中的 25,074,866 股回购股份实施注销，总股本由 2,529,575,634 股变更为 2,504,500,768 股（详见公司临时公告 2025-031）。上述股本变动对当期每股收益、每股净资产等财务指标影响较小。

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、 股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	68,443
------------------	--------

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性 质
					股份状 态	数量	
上海城投（集团）有限公司	0	1,175,318,599	46.46	0	无	0	国有法人
弘毅（上海）股权投资 基金中心（有限合伙）	0	150,352,944	5.94	0	无	0	其他
中国对外经济贸易信托 有限公司－外贸信托－ 仁桥泽源股票私募证券 投资基金	26,302,893	26,302,893	1.04	0	无	0	其他
全国社保基金一一六组 合	2,979,674	17,047,938	0.67	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限 公司－南方中证全指房 地产交易型开放式指数	6,169,612	16,135,004	0.64	0	无	0	其他

证券投资基金							
香港中央结算有限公司	-9,524,287	15,315,427	0.61	0	无	0	其他
张国情	62,630	15,273,801	0.60	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	5,089,656	15,105,507	0.60	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	1,193,322	11,643,632	0.46	0	无	0	其他
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	-	10,384,145	0.41	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海城投（集团）有限公司	1,175,318,599	人民币普通股	1,175,318,599				
弘毅(上海)股权投资基金中心(有限合伙)	150,352,944	人民币普通股	150,352,944				
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—仁桥泽源股票私募证券投资基金	26,302,893	人民币普通股	26,302,893				
全国社保基金一一六组合	17,047,938	人民币普通股	17,047,938				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	16,135,004	人民币普通股	16,135,004				
香港中央结算有限公司	15,315,427	人民币普通股	15,315,427				
张国情	15,273,801	人民币普通股	15,273,801				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	15,105,507	人民币普通股	15,105,507				
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	11,643,632	人民币普通股	11,643,632				
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	10,384,145	人民币普通股	10,384,145				
前十名股东中回购专户情况说明	公司回购专户未在“前十名股东持股情况表”列示，截至本报告期末，公司回购专户持有 25,074,866 股，占公司总股本的 0.99%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
22 沪控 01	22 沪控 01	138757	2022-12-21	2022-12-21	2025-12-21	2027-12-20	999,903,237.48	3.50	单利按年付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	专业投资者	公开	否
23 沪控 01	23 沪控 01	115052	2023-03-16	2023-03-16	2026-03-16	2028-03-16	1,999,664,093.23	3.23	单利按年付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	专业投资者	公开	否
23 沪控 02	23 沪控 02	115617	2023-07-24	2023-07-26	2026-07-24	2028-07-26	999,723,388.15	2.78	单利按年付息	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	专业投资者	公开	否
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	沪城租优	180156	2022-06-24	2022-06-24	2028-3-25	2034-03-07	1,080,000,000.00	3.20	半年付息，到期还本	上海证券交易所	西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司	合格投资人	公开	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

不适用

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0元；

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

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%
是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为284.08亿元和280.50亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.26%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券		24.79	65.97	90.76	32.36
银行贷款		6.49	8.90	15.39	5.49
非银行金融机构贷款		41.40	63.00	104.40	37.22
其他有息债务		44.55	25.40	69.95	24.94
合计		117.23	163.27	280.50	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额39.99亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额50.77亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为419.69亿元和430.07亿元，报告期内有息债务余额同比变动2.47%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券		24.79	76.77	101.56	23.61
银行贷款		12.98	123.69	136.67	31.78
非银行金融机构贷款		41.40	73.58	114.98	26.74
其他有息债务		44.55	32.31	76.86	17.87
合计		123.72	306.35	430.07	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额50.79亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额50.77亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0元人民币，其中1年以内（含）到期本金规模为0元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用□不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适 当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终 止上市交易 的风险
定向债务融 资工具	不适用	不适用	2022-10-12	2022-10-12	2025-10-12	1,679,221,861.06	3.03	单利按年付息	中国银行间市 场交易商协会	不适用	非公开	否
定向债务融 资工具	不适用	不适用	2023-05-04	2023-05-04	2026-05-04	800,097,748.11	3.38	单利按年付息	中国银行间市 场交易商协会	不适用	非公开	否
24 沪城控 MTN001	24 沪城控 MTN001	102481466	2024-04-15	2024-04-15	2029-04-14	2,597,843,984.32	2.68	单利按年付息	中国银行间市 场交易商协会	不适用	公开	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、 信用评级结果调整情况☐适用 ☒不适用

其他说明

不适用

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响☐适用 ☒不适用

其他说明

不适用

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明☐适用 ☒不适用**(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**☐适用 ☒不适用**(七) 主要会计数据和财务指标**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减（%）	变动原因
流动比率	1.98	2.09	-5.26	
速动比率	0.40	0.38	5.26	
资产负债率（%）	74.79	74.31	增加 0.48 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净 利润	128,194,667.19	-78,103,906.68	不适用	参见“第二节 公司简介和主要 财务指标 七、公司主要会计数 据和财务指标”的说明
EBITDA 全部债务比	0.015	0.006	150.00	主要是本期息税前利润较上年 同期增加所致
利息保障倍数	0.93	0.25	272.00	主要是本期息税前利润较上年 同期增加所致
现金利息保障倍数	2.05	4.92	-58.33	主要是本期经营活动现金流 量净额较上年同期下降所致
EBITDA 利息保障倍数	1.14	0.37	208.11	主要是本期息税前利润较上年 同期增加所致
贷款偿还率（%）	100	100		
利息偿付率（%）	100	100		

二、可转换公司债券情况☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：上海城投控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	8,868,013,345.96	8,700,351,651.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	288,704,286.70	272,677,388.28
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	1,948,689,253.77	1,068,781,042.35
应收款项融资			
预付款项	七、4	167,219,139.45	8,673,009,879.19
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、5	599,483,804.87	655,528,879.45
其中：应收利息			
应收股利		3,346,325.00	
买入返售金融资产			
存货	七、6	52,643,374,975.31	44,569,663,464.69
其中：数据资源			
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	七、7	1,610,649,036.35	1,412,334,066.47
流动资产合计		66,126,133,842.41	65,352,346,372.21
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、8	1,899,574,901.43	2,017,285,907.75
长期股权投资	七、9	5,988,773,357.98	5,764,304,581.96
其他权益工具投资	七、10	1,909,464.08	1,909,464.08
其他非流动金融资产	七、11	649,983,595.13	641,511,179.85
投资性房地产	七、12	9,167,903,051.41	7,606,541,619.37
固定资产	七、13	1,105,021,103.44	1,119,373,568.11
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、14	5,862,232.01	7,113,531.65
无形资产	七、15	536,388,040.15	565,211,102.90
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、16	15,522,096.67	12,340,310.81
递延所得税资产	七、17	722,671,898.67	837,489,222.39
其他非流动资产	七、18	244,823,103.08	744,015,809.13
非流动资产合计		20,338,432,844.05	19,317,096,298.00
资产总计		86,464,566,686.46	84,669,442,670.21
流动负债：			
短期借款	七、20	4,170,687,322.79	3,955,248,307.46
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、21	5,169,551,087.47	5,134,301,789.70
预收款项	七、22	24,620,157.70	24,821,740.28
合同负债	七、23	12,856,901,846.46	11,644,053,534.66
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、24	33,970,245.94	99,850,167.27
应交税费	七、25	365,462,695.57	754,323,928.86
其他应付款	七、26	1,575,039,108.20	1,395,011,347.24
其中：应付利息			
应付股利		109,218,882.05	9,038,851.33
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	七、27	8,447,530,464.16	7,206,256,742.35
其他流动负债	七、28	753,161,128.31	1,020,496,778.06
流动负债合计		33,396,924,056.60	31,234,364,335.88
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、29	22,624,526,442.39	22,235,451,367.92
应付债券	七、30	7,677,134,703.18	8,476,059,278.20
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、31	4,170,044.67	4,889,948.11
长期应付款	七、32	18,445,283.76	18,598,109.68
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、33	519,618,423.96	541,088,340.52
递延收益	七、34	27,191,999.67	11,321,722.37

递延所得税负债	七、17	395,525,024.23	392,143,576.33
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,266,611,921.86	31,679,552,343.13
负债合计		64,663,535,978.46	62,913,916,679.01
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、35	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、36	1,503,320,359.45	1,513,054,943.45
减：库存股	七、37	99,999,682.73	99,999,682.73
其他综合收益	七、38	15,874,249.54	10,694,907.57
专项储备			
盈余公积	七、39	2,427,287,916.18	2,427,287,916.18
一般风险准备			
未分配利润	七、40	14,574,024,390.51	14,520,932,966.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		20,950,082,866.95	20,901,546,685.36
少数股东权益		850,947,841.05	853,979,305.84
所有者权益（或股东权益）合计		21,801,030,708.00	21,755,525,991.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		86,464,566,686.46	84,669,442,670.21

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：上海城投控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,622,273,315.88	1,453,771,679.96
交易性金融资产		174,400,286.70	158,373,388.28
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	母、1	2,374,465.62	2,321,777.48
应收款项融资			
预付款项		3,021,515.26	2,442,311.48
其他应收款	母、2	1,625,267,823.85	3,948,506,636.35
其中：应收利息			
应收股利		1,415,925.00	
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		530,294,711.88	546,602,163.88

其他流动资产		552,374.75	2,029,914.43
流动资产合计		3,958,184,493.94	6,114,047,871.86
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	母、3	18,786,725,574.05	18,752,527,779.27
其他权益工具投资		1,599,464.08	1,599,464.08
其他非流动金融资产		649,983,595.13	641,511,179.85
投资性房地产			
固定资产		8,766,247.34	9,214,584.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		27,575,299.69	26,690,164.94
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		2,518,797.90	3,170,179.54
递延所得税资产		60,570,113.28	66,100,821.79
其他非流动资产		20,126,063,225.57	18,326,203,225.57
非流动资产合计		39,663,802,317.04	37,827,017,399.38
资产总计		43,621,986,810.98	43,941,065,271.24
流动负债：			
短期借款		3,804,280,553.21	3,604,864,164.65
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			1,309,259.22
合同负债		1,111,293.83	1,711,008.43
应付职工薪酬		9,640,256.48	37,214,059.34
应交税费		4,117,843.77	5,612,816.02
其他应付款		398,256,996.17	299,605,258.84
其中：应付利息			
应付股利		109,218,882.05	9,038,851.33
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,714,764,220.35	5,581,936,828.51
其他流动负债			131,450.94
流动负债合计		11,932,171,163.81	9,532,384,845.95
非流动负债：			
长期借款		10,206,316,431.68	12,025,171,076.79
应付债券		6,597,134,703.18	7,396,059,278.20
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,165,128.31	21,117,711.77

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		26,843,868.85	25,757,331.93
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,855,460,132.02	19,468,105,398.69
负债合计		28,787,631,295.83	29,000,490,244.64
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,416,468,569.75	2,426,203,153.75
减：库存股		99,999,682.73	99,999,682.73
其他综合收益		15,874,249.54	10,694,907.57
专项储备			
盈余公积		2,084,158,502.80	2,084,158,502.80
未分配利润		7,888,278,241.79	7,989,942,511.21
所有者权益（或股东权益）合计		14,834,355,515.15	14,940,575,026.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,621,986,810.98	43,941,065,271.24

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

合并利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	七、41	5,926,792,965.40	652,933,791.44
其中：营业收入		5,926,792,965.40	652,933,791.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,709,360,211.88	836,750,050.33
其中：营业成本	七、41	4,843,799,422.74	335,891,205.05
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、42	290,676,514.14	44,301,289.69
销售费用	七、43	78,804,783.49	39,714,750.30
管理费用	七、44	93,926,117.11	93,045,705.60

研发费用	七、45	970,339.63	1,482,455.54
财务费用	七、46	401,183,034.77	322,314,644.15
其中：利息费用		416,947,784.25	338,241,301.55
利息收入		17,352,589.99	16,274,464.61
加：其他收益	七、47	6,809,249.80	746,987.67
投资收益（损失以“－”号填列）	七、48	109,968,921.95	123,092,001.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		98,649,084.76	108,970,021.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、49	24,499,313.70	-57,820,103.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	571,819.74	-89,706.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、51		426,869.71
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		359,282,058.71	-117,460,209.45
加：营业外收入	七、52	2,808,933.48	6,043,319.51
减：营业外支出	七、53	2,849,411.00	1,791,237.85
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		359,241,581.19	-113,208,127.79
减：所得税费用	七、54	209,385,939.46	6,107,365.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		149,855,641.73	-119,315,492.81
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		149,855,641.73	-119,315,492.81
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		153,271,454.34	-101,774,001.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,415,812.61	-17,541,490.94
六、其他综合收益的税后净额	七、55	5,179,341.97	-658,825.96
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		5,179,341.97	-658,825.96
1.不能重分类进损益的其他综合收益			-17.20
（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			-17.20
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		5,179,341.97	-658,808.76
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		5,179,341.97	-658,808.76
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		155,034,983.70	-119,974,318.77
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		158,450,796.31	-102,432,827.83
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-3,415,812.61	-17,541,490.94
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.06	-0.04
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.06	-0.04

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	母、4	3,486,721.28	8,876,068.27
减：营业成本	母、4	1,824,279.88	213,124.93
税金及附加		3,031,443.43	3,090,833.93
销售费用			
管理费用		43,151,242.28	33,173,843.25
研发费用		970,339.63	228,113.12
财务费用		576,358,254.40	578,264,730.63
其中：利息费用		579,318,312.74	586,393,476.99
利息收入		3,521,212.05	8,142,682.28
加：其他收益		145,296.13	166,242.17
投资收益（损失以“－”号填列）	母、5	601,204,504.63	523,560,919.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	母、5	89,447,320.84	91,496,889.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填			

列)			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		24,499,313.70	-41,252,103.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）		339,400.98	-19,832.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		43,329.62	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,383,006.72	-123,639,351.18
加：营业外收入		750,000.00	500,000.00
减：营业外支出			150,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,133,006.72	-123,289,351.18
减：所得税费用		6,617,245.42	-26,420,834.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,484,238.70	-96,868,517.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,484,238.70	-96,868,517.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		5,179,341.97	-658,808.76
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		5,179,341.97	-658,808.76
1.权益法下可转损益的其他综合收益		5,179,341.97	-658,808.76
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		3,695,103.27	-97,527,325.83

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		6,135,032,446.55	6,468,342,896.42
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		14,184,305.81	31,228,703.36
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	117,155,279.80	826,335,377.35
经营活动现金流入小计		6,266,372,032.16	7,325,906,977.13
购买商品、接受劳务支付的现金		4,100,287,826.47	2,403,597,855.58
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		153,707,829.81	140,420,727.04
支付的各项税费		1,263,330,628.78	991,055,299.36
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	214,501,459.74	525,330,544.75
经营活动现金流出小计		5,731,827,744.80	4,060,404,426.73
经营活动产生的现金流量净额	七、57	534,544,287.36	3,265,502,550.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		43,853,354.33	867,218,483.88
取得投资收益收到的现金		70,267,614.35	57,807,254.09
处置固定资产、无形资产和其		1,950.00	

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	七、56	11,057,391.36	
投资活动现金流入小计		125,180,310.04	925,025,737.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,372,785.87	53,719,010.58
投资支付的现金		222,680,000.00	80,770,276.05
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	七、56	113,817.90	50,184.55
投资活动现金流出小计		317,166,603.77	134,539,471.18
投资活动产生的现金流量净额		-191,986,293.73	790,486,266.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		41,080,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		41,080,000.00	
取得借款收到的现金		3,946,697,736.18	4,059,524,276.10
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,987,777,736.18	4,059,524,276.10
偿还债务支付的现金		3,486,267,426.02	4,895,116,302.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		856,735,043.43	894,614,478.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,695,652.18	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、56	1,281,271.21	19,978,742.85
筹资活动现金流出小计		4,344,283,740.66	5,809,709,523.63
筹资活动产生的现金流量净额		-356,506,004.48	-1,750,185,247.53
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			
加：期初现金及现金等价物余额	七、57	8,641,696,174.92	6,464,868,041.79
六、期末现金及现金等价物余额	七、57	8,627,748,164.07	8,770,671,611.45

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		2,370,000.00	8,197,400.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,470,819,994.69	633,235,524.46
经营活动现金流入小计		2,473,189,994.69	641,432,924.46
购买商品、接受劳务支付的现金			385,000.00
支付给职工及为职工支付的现金		58,370,365.23	40,731,380.53
支付的各项税费		28,233,431.65	27,913,285.30
支付其他与经营活动有关的现金		158,061,916.90	1,071,688,638.85
经营活动现金流出小计		244,665,713.78	1,140,718,304.68
经营活动产生的现金流量净额		2,228,524,280.91	-499,285,380.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		9,256,859,602.00	2,490,418,542.09
取得投资收益收到的现金		593,972,475.09	503,540,939.84
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		9,850,832,077.09	2,993,959,481.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		129,869.00	103,835.00
投资支付的现金		11,046,540,000.00	1,192,100,000.00
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		11,046,669,869.00	1,192,203,835.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,195,837,791.91	1,801,755,646.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,200,000,000.00	3,319,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,200,000,000.00	3,319,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,457,550,000.00	3,929,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		605,353,638.23	634,225,854.51
支付其他与筹资活动有关的现金		1,281,271.21	2,700,000.00
筹资活动现金流出小计		3,064,184,909.44	4,566,525,854.51
筹资活动产生的现金流		-864,184,909.44	-1,247,525,854.51

量净额			
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		168,501,579.56	54,944,412.20
加：期初现金及现金等价物余额		1,453,640,217.82	1,962,605,184.05
六、期末现金及现金等价物余额		1,622,141,797.38	2,017,549,596.25

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,529,575,634.00				1,513,054,943.45	99,999,682.73	10,694,907.57		2,427,287,916.18		14,520,932,966.89		20,901,546,685.36	853,979,305.84	21,755,525,991.20
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,529,575,634.00				1,513,054,943.45	99,999,682.73	10,694,907.57		2,427,287,916.18		14,520,932,966.89		20,901,546,685.36	853,979,305.84	21,755,525,991.20
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-9,734,584.00		5,179,341.97				53,091,423.62		48,536,181.59	-3,031,464.79	45,504,716.80
（一）综合收益总额							5,179,341.97				153,271,454.34		158,450,796.31	-3,415,812.61	155,034,983.70
（二）所有者投入和减少资本					-9,734,584.00								-9,734,584.00	41,080,000.00	31,345,416.00
1. 所有者投入的普通股														41,080,000.00	41,080,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-9,734,584.00								-9,734,584.00		-9,734,584.00

（三）利润分配											-100,180,030.72		-100,180,030.72	-40,695,652.18	-140,875,682.90
1. 提取盈余公 积															
2. 提取一般风 险准备															
3. 对所有者（或 股东）的分配											-100,180,030.72		-100,180,030.72	-40,695,652.18	-140,875,682.90
4. 其他															
（四）所有者权 益内部结转															
1. 资本公积转 增资本（或股 本）															
2. 盈余公积转 增资本（或股 本）															
3. 盈余公积弥 补亏损															
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益															
5. 其他综合收 益结转留存收 益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余 额	2,529,575,634.00				1,503,320,359.45	99,999,682.73	15,874,249.54		2,427,287,916.18		14,574,024,390.51		20,950,082,866.95	850,947,841.05	21,801,030,708.00

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	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	未分配利润			其他	小计
		优	永	其											

		先股	续债	他				备		险准备					
一、上年期末余额	2,529,575,634.00				1,507,152,746.18	99,999,682.73	10,413,776.58		2,427,287,916.18		14,428,490,097.12		20,802,920,487.33	789,541,891.01	21,592,462,378.34
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,529,575,634.00				1,507,152,746.18	99,999,682.73	10,413,776.58		2,427,287,916.18		14,428,490,097.12		20,802,920,487.33	789,541,891.01	21,592,462,378.34
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-658,825.96				-252,044,047.95		-252,702,873.91	-17,541,490.94	-270,244,364.85
（一）综合收益总额							-658,825.96				-101,774,001.87		-102,432,827.83	-17,541,490.94	-119,974,318.77
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-150,270,046.08		-150,270,046.08		-150,270,046.08
1.提取盈余公积															

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-150,270,046.08		-150,270,046.08		-150,270,046.08
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,529,575,634.00				1,507,152,746.18	99,999,682.73	9,754,950.62		2,427,287,916.18		14,176,446,049.17		20,550,217,613.42	772,000,400.07	21,322,218,013.49

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,529,575,634.00				2,426,203,153.75	99,999,682.73	10,694,907.57		2,084,158,502.80	7,989,942,511.21	14,940,575,026.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,529,575,634.00				2,426,203,153.75	99,999,682.73	10,694,907.57		2,084,158,502.80	7,989,942,511.21	14,940,575,026.60
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）					-9,734,584.00		5,179,341.97			-101,664,269.42	-106,219,511.45
（一）综合收益总额							5,179,341.97			-1,484,238.70	3,695,103.27
（二）所有者投入和减少资本					-9,734,584.00						-9,734,584.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-9,734,584.00						-9,734,584.00
（三）利润分配										-100,180,030.72	-100,180,030.72
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-100,180,030.72	-100,180,030.72
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,529,575,634.00				2,416,468,569.75	99,999,682.73	15,874,249.54		2,084,158,502.80	7,888,278,241.79	14,834,355,515.15

项目	2024 年半年度										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,529,575,634.00				2,420,406,341.15	99,999,682.73	10,413,776.58		2,084,158,502.80	8,189,505,562.20	15,134,060,134.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,529,575,634.00				2,420,406,341.15	99,999,682.73	10,413,776.58		2,084,158,502.80	8,189,505,562.20	15,134,060,134.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-658,808.76			-247,138,563.15	-247,797,371.91
（一）综合收益总额							-658,808.76			-96,868,517.07	-97,527,325.83
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-150,270,046.08	-150,270,046.08
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-150,270,046.08	-150,270,046.08
3. 其他											
（四）所有者权益内部											

结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留 存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,529,575,634.00				2,420,406,341.15	99,999,682.73	9,754,967.82		2,084,158,502.80	7,942,366,999.05	14,886,262,762.09

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 财务总监：吴春 会计机构负责人：伍捷

三、公司基本情况

1、公司概况

☒适用 ☐不适用

上海城投控股股份有限公司(“本公司”或“公司”或“城投控股”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司，于1992年7月21日经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制而成的股份制企业，并经上海市工商行政管理局核准登记，统一社会信用代码：91310000132207927C。本公司所发行人民币普通股A股股票于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易。注册地址为上海市浦东新区北艾路1540号，总部地址为中华人民共和国上海市吴淞路130号。

根据本公司于2015年6月18日召开董事会审议通过的《关于上海城投控股股份有限公司换股吸收合并上海阳晨投资股份有限公司及分立上市暨关联交易方案的议案》，本公司以换股方式吸收合并上海阳晨投资股份有限公司(“阳晨投资”)，并于合并实施后以存续方式实施分立(以下简称“本次交易”或“本次重组”)。本次交易获得中国证券监督管理委员会《关于核准上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司并分立上市的批复》(证监许可(2016)2368号)核准。于2017年2月22日，上海环境集团股份有限公司(“环境集团”)从本公司分立。本公司总股本减少702,543,884股，变更为2,529,575,634股。

于2025年6月30日，本公司注册资本为人民币2,529,575,634.00元，股本总数2,529,575,634股。本公司股票面值为每股人民币1元。

上海城投(集团)有限公司(以下简称“上海城投”)为本公司的母公司和最终母公司。

本公司及子公司主要经营范围包括：工程技术咨询服务，房地产开发、经营，物业管理，工程、建设监理；实业投资，给排水设施运营、维修,给排水工程建设，技术开发咨询及服务。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见本节“十、在其他主体中的权益\1、在子公司中的权益”，本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见本节“九、合并范围的变更”。

本财务报表由本公司董事会于2025年8月28日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

☒适用 ☐不适用

本公司自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大疑虑。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☐适用 ☒不适用

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外,本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

☐适用 ☒不适用

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要预计负债	单个类型的预计负债占预计负债总额 50%以上且金额大于 1 亿
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 0.5%的投资活动现金流量
重要非全资子公司	子公司净资产占合并净资产 8%以上，或本期非全资子公司中净利润占比前三，并综合考虑公司相关战略部署
重要合营企业或联营企业	单个被投资单位长期股权投资账面价值占公司净资产 5%以上，或长投权益法下投资损益占公司合并净利润 20%以上，并综合考虑公司相关战略部署

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☒适用 ☐不适用

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并,应按以下顺序处理:

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的,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、其他所有者权益变动的,转为购买日所属当期收益,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以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉(或计入当期损益的金额)。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较,前者大于后者,差额确认为商誉;前者小于后者,差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

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

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中,对于剩余股权,应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益,应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的,合并财务报表中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计入资本公积(资本溢价或股本溢价),资本溢价不足冲减的,应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

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变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动,是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断,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的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的,本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□不适用

(1) 合营安排的认定和分类

合营安排,是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征:1) 各参与方均受到该安排的约束;2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排,对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(2) 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其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) 确认单独所持有的资产,以及按其份额确认共同持有的资产;2) 确认单独所承担的负债,以及按其份额确认共同承担的负债;3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;4) 按其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,以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

资进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

(1) 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

11、 金融工具

√适用□不适用

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，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权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其

变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（a）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（b）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（c）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

(4) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。

1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见本节“十二、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明

该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

(6) 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

12、 应收账款

√适用□不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

预期信用损失的计提方法：参照历史信用损失经验，将各单位评级对标不同穆迪评级得到违约概率，经前瞻性调整得到预期违约概率；测算各类型的违约损失率；将债权投资和其他债权投资的账面金额与相应阶段的违约概率、违约损失率相乘，据此测算预期信用损失，并计提减值准备。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本公司对应收款采用预期信用损失一般模型（即“三阶段”法）进行处理。除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收政府单位的款项
应收账款组合 2	应收关联方款项
应收账款组合 3	应收租金
应收账款组合 4	除应收政府单位的款项、应收关联方款项、应收租金、以单项计提信用减值准备的应收款项之外的应收账款

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具”。

13、 其他应收款

√适用□不适用

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司其他应收款坏账准备按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的计提方法：参照历史信用损失经验,将各单位评级对标不同穆迪评级得到违约概率,经前瞻性调整得到预期违约概率；测算各类型的违约损失率；将债权投资和其他债权投资的账面金额与相应阶段的违约概率、违约损失率相乘,据此测算预期信用损失,并计提减值准备。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司对其他应收款采用预期信用损失一般模型(即“三阶段”法)进行处理。除单项评估信用风险的其他应收款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
其他应收账款组合 1	应收关联方款项
其他应收账款组合 2	应收政府单位款项
其他应收账款组合 3	应收代垫款项
其他应收账款组合 4	应收押金、保证金
其他应收账款组合 5	应收银行 POS 机未达款项
其他应收账款组合 6	应收股权转让款
其他应收账款组合 7	股权收购意向金
其他应收账款组合 8	上述款项之外的应收其他客户款项

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐ 适用 ☒ 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒ 适用 ☐ 不适用

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具”。

14、 存货

☒ 适用 ☐ 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 存货的分类

存货主要包括在建或已建成的待售物业（即：开发成本和开发产品），以及外购商品房等,按成本与可变现净值孰低计量。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的之物业。本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权,作为开发成本核算。开发产品是指已建成、待出售之物业。外购商品房是指外购以动拆迁安置或出售为目的之物业。

2. 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

3.存货的盘存制度

本公司存货的盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

√适用 □不适用

公司基于存货的不同状态,将其划分为不同组合:

组合名称	确定组合的依据	存货可变现净值的确定依据
在售房产组合	同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定
在建房产组合	同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的	存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

15、 合同资产

√适用□不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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的对价（除应收款项）列示为合同资产。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产,采用预期信用损失的简化模型,即始终

按照整个存续期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。

选择采用预期信用损失的一般模型详见本节“五、重要会计政策及会计估计 11、金融工具”进行处理。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

16、 持有待售的非流动资产或处置组

☒适用 ☐不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒适用 ☐不适用

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生,已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺,是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议,该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款,使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值）,原账面价值高于调整后预计净残值的差额,作为资产减值损失计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额,应当先抵减处置组中商誉的账面价值,再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值,以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的,无论出售后企业是否保留部分权益性投资,应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营,是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义:

(1)终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

(2)终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区,或者是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

(3)终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一,该组成部分在资产负债表日之前已经处置,包括已经出售和结束使用(如关停或报废等);该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

17、 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价);资本公积不足冲减的,调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的,应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成

本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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。

（3）确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。

（4）长期股权投资的处置

1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股

权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

18、 投资性房地产

（1）. 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

（1）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和已出租的建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（3）各类投资性房地产的摊销方法

项目	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)
房屋及建筑物	38-66	5.00
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	5.00
房屋装修	10	

19、 固定资产

（1）. 确认条件

√适用 □不适用

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,使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时,计入固定资产成本；对于被替换的部分,终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.5-19.00
办公及其他设备	年限平均法	3-10	5.00	9.5-31.67

(3). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

20、 在建工程

√适用□不适用

在建工程达到预定可使用状态时,按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的,先按估计价值转入固定资产,待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值,但不再调整原已计提的折旧。

各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下:

类别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
建筑安装工程	达到预定可使用状态	竣工验收合格且达到预定可使用状态的时点
其他	达到预定可使用状态	验收合格且能够正常使用或出租的时点

资产负债表日,有迹象表明在建工程发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

21、 借款费用

√适用□不适用

(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,在发生时确认为费用,计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时,开始资本化:① 资产支出已经发生;② 借款费用已经发生;③ 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止

资本化。

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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的加权平均利率计算确定。

22、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用□不适用

本公司无形资产主要为特许经营权及外购软件,按成本进行初始计量。

特许经营权,以成本计量。本公司采用建设经营移交方式(BOT),参与公共基础设施业务,本公司从国家行政部门获取公共基础设施项目的特许经营权,参与项目的建设和运营。在特许经营权期满后本公司需要将有关基础设施移交还国家行政部门。

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。

1).使用寿命有限的无形资产的使用寿命确认依据、估计情况以及摊销方法

使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)	摊销方法	依据
计算机软件	5-10 年	平均年限法	预计受益期限
BOT 特许经营权	12 年	平均年限法	预计产生经济利益期限

每年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核,本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。本公司无使用寿命不确定的无形资产。

2).研发支出的归集范围及相关会计处理方法

① 研发支出的归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出,包括咨询费、材料费、办公费用、设计费、职工薪酬、折旧费及摊销、其他费用等。

② 研发支出相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产: (a) 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; (b) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图; (c) 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,能证明其有用性; (d) 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; (e) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准:

a) 本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段,无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

b) 在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

23、 长期资产减值

☒适用 ☐不适用

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

(1) 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。

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

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

24、 长期待摊费用

√适用□不适用

(1). 性质

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(2). 各类长期待摊费用摊销方法及年限

类别	摊销方法	摊销年限（年）
软件使用费	规定的期限内分期平均摊销	5
酒店装修及家具	规定的期限内分期平均摊销	5-10
餐厅经营用装修、餐具、家具	规定的期限内分期平均摊销	5-10

25、 合同负债

√适用 □不适用

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。

26、 职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内, 不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬, 该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金, 属于奖金计划, 比照短期利润分享计划进行处理。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用□不适用

1) 设定提存计划

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

2) 设定受益计划

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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时, 本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时, 不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末, 本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 上述第①项和第②项计入当期损益; 第③项计入其他综合收益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用□不适用

辞退福利主要包括:

- 1) 在职工劳动合同尚未到期前, 不论职工本人是否愿意, 本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。
- 2) 在职工劳动合同尚未到期前, 为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿, 职工有权利选择继

续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用□不适用

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

27、 租赁负债

在租赁期开始日,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债,应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

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,是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:

- 1.固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 2.取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;
- 3.购买选择权的行权价格,前提是本公司合理确定将行使该选择权;
- 4.行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权;
- 5.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,本公司采用增量借款利率作为折现率。

28、 预计负债

√适用□不适用

(1) 预计负债的确认标准

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

（2）各类预计负债的计量方法

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

类别	计量方法
保障房外墙维修	按照预计完工成本扣除已支付的工程成本计量
其他或有负债事项	按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量

29、 股份支付

√适用□不适用

（1）股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，

相应增加所有者权益。

2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

30、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

(1)收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、提供劳务、建设、运营及移交合同、租赁收入等。

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

(2)本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”,分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务:

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途,且本公司在整个合同期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。本公司考虑商品的性质,采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

本公司“在某一时段内履行的履约义务”收入确认政策主要适用于提供劳务相关收入。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务,属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控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时,本公司考虑下列迹象:

①本公司就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务。

②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。

③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。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司“某一时点履行的履约义务”收入确认政策主要适用于房产销售业务。

本公司收入确认的具体政策:

房地产业务

销售房地产开发产品或外购商品房的收入在房产完工并验收合格,签订具有法律约束力的销售合同,将开发产品或外购商品房的控制权转移给购买方时,确认销售收入。

本公司房地产销售收入主要来源于商品房和保障房(主要包括配套商品房和经济适用房)的销售。商品房和经济适用房销售收入于完成交付时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。

代建收入

本公司对外提供的劳务,根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。其中,已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日,本公司对已完成劳务的进度进行重新估计,以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时,对于本公司已经取得无条件收款权的部分,确认为应收账款,其余部分确认为合同资产,并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备;如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务,则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本,确认为合同履约成本,并在确认收入时,按照履约进度结转计入主营业务成本。本公司将为获取劳务合同而发生的增量成本,确认为合同取得成本,对于摊销期限不超过一年的合同取得成本,在其发生时计入当期损益;对于摊销期限在一年以上的合同取得成本,本公司按照相关合同下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本,本公司对超出的部分计提减值准备,确认为资产减值损失,并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债。于资产负债表日,本公司对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年,以减去相关资产减值准备后的净额,分别列示为存货和其他非流动资产。对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本,以减去相关资产减值准备后的净额,列示为其他非流动资产。

特许经营权项目收入

本公司采用建设经营移交方式(BOT),参与公共基础设施业务,本公司从国家行政部门获取公共基础设施项目的特许经营权,参与项目的建设和运营。在特许经营权期满后,本公司需要将有关基础设施移交还国家行政部门。

若本公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的;或在本公司提供经营服务的收费低于某一限定金额的情况下,合同授予方按照合同规定负责将有关差价补偿给本公司的,本公司在确认收入的同时确认金融资产,并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定处理;本公司确认的金融资产,在其存续期间按照实际利率法计算确定利息收入,计入当期损益。

若合同规定本公司在有关基础设施建成后,从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用,但收费金额不确定的,该权利不构成一项无条件收取现金的权利,本公司在确认收入的同时确认无形资产,该无形资产在从事经营期限内按直线法摊销。

对于混合模式:本公司根据PPP项目合同约定,在项目运营期间,对满足有权收取可确定金额的现金(或其他金融资产)条件的,在拥有收取该对价的权利(该权利仅取决于时间流逝的因素)时确认为应收款项,并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。并在PPP项目资产达到预定可使用状态时,将相关PPP项目资产的对价金额或确认的建造收入金额,超过有权收取可确定金额的现金(或其他金融资产)的差额,确认为无形资产。

(3) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、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。

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

31、 合同成本

☒适用 ☐不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2.该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 3.该成本预期能够收回。

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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

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。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

32、 政府补助

√适用 □不适用

(1)政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

(3) 政府补助采用总额法：

① 与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

② 与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用的期间,计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

(4). 政府补助采用净额法：

① 与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值；

② 与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用的期间,冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接冲减相关成本。

本公司将与新建租赁住房项目相关的政府补助采用净额法。

(5) 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

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

(7) 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

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,本公司选择按照下列方法进行会计处理:

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。

33、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,转回减记的金额。

(4) 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列情况产生的所得税:(a)企业合并;(b)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

34、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 判断依据

短期租赁,是指在租赁期开始日,租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁,是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时,应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估,不应考虑资产已被使用的年限。

(2) 会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁,选择不确认使用权资产和租赁负债,将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

35、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 税项

本公司在多个地区缴纳多种税项。在正常的经营活动中,很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的土地增值税和所得税费用时,本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异,该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

(2) 递延所得税

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用税率进行估计,递延所得税资产的实现取决于公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用/(收益)以及递延所得税的余额。此外,本公司根据对长期股权投资的持有意图,判断对其账面价值与计税基础的差异是否需要确认递延所得税负债。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(3) 房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本、审价结果与预算成本不一致时,其差额将影响相应的开发产品、开发成本和主营业务成本。本公司对保障房项目预计发生的维修成本进行估计,若最终决算的维修成本与预算成本不一致,其差额将影响营业成本。

(4) 交易性金融资产公允价值变动

本公司在对交易性金融资产和其他非流动金融资产的公允价值进行评估时,将采用估值技术。

估值技术的输入值主要包括无风险利率、股价波动率、PE 乘数、缺乏流动性折扣等。这些输入值估计的变化可能导致对公允价值变动损益的调整。

(5) 预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时,本公司使用内部历史信用损失经验等数据,并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

36、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

37、其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	5%、6%、9%	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）
城市维护建设税	5%、7%	缴纳的增值税税额
企业所得税	25%	应纳税所得额
教育费附加	2%、3%	缴纳的增值税税额
房产税	12%、1.2%	应纳税租赁收入、应税房产原值的 70%
土地增值税	30%至 60%超率累进税率	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2、税收优惠

☐适用 ☒不适用

3、其他

√适用 □不适用

根据2016年3月24日发布的《财政部、国家税务总局关于全面开展营业税改征增值税时点的通知》[财税(2016)36号]规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称“营改增”）时点，建筑业、房地产、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入时点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。自2016年5月1日起，本公司的房屋租赁业务收入适用增值税简易征收，税率为5%，委托贷款、委托管理业务适用增值税，税率为6%。

根据2016年3月31日发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》[国家税务总局公告(2016)18号]规定，自2016年5月1日起，房地产开发企业中一般纳税人自行开发的房地产项目及租赁收入，适用11%的增值税税率。但一般纳税人自行开发的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产老项目的出售和出租，可以选择简易计税方法按照5%的征收率计税，进项税额不得抵扣。

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》[财税(2018)32号]及相关规定，自2018年5月1日起，房地产销售业务适用的增值税税率从11%调整为10%。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》[财政部税务总局海关总署公告(2019)39号]的相关规定，自2019年4月1日起，增值税一般纳税人原适用10%税率的，税率调整为9%。

本公司下属子公司上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）及其子公司与2016年4月30日前开工房地产项目，适用的增值税征收率为5%，2016年4月30日后开工的房地产项目，适用的增值税税率为9%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	30,720.00	31,123.20
银行存款	7,656,609,472.11	7,761,587,222.81
其他货币资金	66,036,610.81	74,919,477.77
存放财务公司存款	1,145,336,543.04	863,813,828.00
合计	8,868,013,345.96	8,700,351,651.78
其中：存放在境外的款项总额	74,999.46	76,754.03

其他说明

期末使用有限制款项 240,265,181.89 元，受限原因为运营期履约保函及保证金等其他事项。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
----	------	------	---------

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	174,400,286.70	158,373,388.28	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	114,304,000.00	114,304,000.00	
合计	288,704,286.70	272,677,388.28	/

其他说明：

√适用 □不适用

交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

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为本公司下属子公司上海城投控股投资有限公司（以下简称“控股投资”）购买的诺德基金千金 175 号资产管理计划。该计划主要从事 A 股股票的投资，持有人可根据合同约定取得其委托财产投资运作产生的收益，或提取委托财产，既以收取合同现金流量为目标，又以出售金融资产为目标，并且运用公允价值选择权，在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，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，因此将其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。本公司在该基金的最大风险敞口为本公司所购份额在资产负债表日的账面价值 114,304,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：114,304,000.00 元）。本公司不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

3、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,246,522,091.34	184,734,142.73
1 年以内小计	1,246,522,091.34	184,734,142.73
1 至 2 年		82,514,153.97
2 至 3 年	1,225,736.80	620,824,025.10
3 年以上		
3 至 4 年	620,470,175.52	2,609,622.36
4 至 5 年	2,515,547.36	120,984,485.77
5 年以上	90,094,611.80	69,155,511.80
合计	1,960,828,162.82	1,080,821,941.73

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,382,087.00	0.17	3,382,087.00			3,382,087.00	0.31	3,382,087.00		
其中：										
按单项计提坏账准备	3,382,087.00	0.17	3,382,087.00	100.00		3,382,087.00	0.31	3,382,087.00	100.00	
按组合计提坏账准备	1,957,446,075.82	99.83	8,756,822.05		1,948,689,253.77	1,077,439,854.73	99.69	8,658,812.38		1,068,781,042.35

备										
其中：										
应收政府单位款项	1,819,738,883.33	92.81	5,402,751.75	0.30	1,814,336,131.58	932,308,759.28	86.26	4,731,992.12	0.51	927,576,767.16
应收关联方	53,670,024.00	2.74	11,255.91	0.02	53,658,768.09	62,334,456.09	5.77	14,025.27	0.02	62,320,430.82
应收租金	45,723,279.37	2.33	2,450,487.07	5.36	43,272,792.30	44,277,113.79	4.10	1,903,091.07	4.30	42,374,022.72
其他	38,313,889.12	1.95	892,327.32	2.33	37,421,561.80	38,519,525.57	3.56	2,009,703.92	5.22	36,509,821.65
合计	1,960,828,162.82	/	12,138,909.05	/	1,948,689,253.77	1,080,821,941.73	/	12,040,899.38	/	1,068,781,042.35

按单项计提坏账准备：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
其他第三方	3,382,087.00	3,382,087.00	100	预计无法收回
合计	3,382,087.00	3,382,087.00	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用□不适用

组合计提项目：应收政府单位款项

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	1,819,738,883.33	5,402,751.75	0.30
合计	1,819,738,883.33	5,402,751.75	0.30

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

组合计提项目：应收关联方

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	53,670,024.00	11,255.91	0.02
合计	53,670,024.00	11,255.91	0.02

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

组合计提项目：应收租金

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	45,723,279.37	2,450,487.07	5.36
合计	45,723,279.37	2,450,487.07	5.36

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

组合计提项目：其他

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	38,313,899.12	892,327.32	2.33

合计	38,313,899.12	892,327.32	2.33
----	---------------	------------	------

按组合计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

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)	
2025年1月1日余额	8,658,812.38		3,382,087.00	12,040,899.38
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	98,009.67			98,009.67
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	8,756,822.05		3,382,087.00	12,138,909.05

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用**(3). 坏账准备的情况**☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,658,812.38	98,009.67				8,756,822.05
单项计提坏账准备的应收账款	3,382,087.00					3,382,087.00
合计	12,040,899.38	98,009.67				12,138,909.05

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	1,866,941,527.04		1,866,941,527.04	95.21	4,624,858.12

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	35,568,143.78	21.27	8,542,130,629.10	98.49
1至2年	6,744,940.83	4.03	10,236,654.18	0.12
2至3年	5,375,656.96	3.22	2,550,718.54	0.03
3年以上	119,530,397.88	71.48	118,091,877.37	1.36
合计	167,219,139.45	100.00	8,673,009,879.19	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	141,470,699.56	84.60
合计	141,470,699.56	84.60

其他说明：

上述预付款主要为预付住发中心差价款。

其他说明

☐适用 ☒不适用

5、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	3,346,325.00	
其他应收款	596,137,479.87	655,528,879.45
合计	599,483,804.87	655,528,879.45

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国泰海通证券股份有限公司	1,415,925.00	
诺德基金管理有限公司	1,930,400.00	
合计	3,346,325.00	

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	43,109,237.05	60,140,817.75
1 年以内小计	43,109,237.05	60,140,817.75
1 至 2 年	6,885,414.89	87,389,715.48
2 至 3 年	50,633,755.02	267,267,334.47
3 年以上		
3 至 4 年	266,837,795.91	42,809,265.22
4 至 5 年	41,317,145.59	104,583,164.89
5 年以上	300,585,721.02	206,592,520.19
合计	709,369,069.48	768,782,818.00

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权收购意向金		20,400,000.00
应收押金保证金	329,853,537.49	359,239,328.06
应收政府单位款项	80,641,270.42	90,380,963.40
应收关联方款项	146,719,489.13	146,885,336.84
应收代垫款项	33,484,277.40	37,457,881.58
应收银行 POS 机未达款项		1,150,000.00
其他	118,670,495.04	113,269,308.12
合计	709,369,069.48	768,782,818.00

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	2,903,381.38		110,350,557.17	113,253,938.55
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-22,348.94			-22,348.94
本期转回				
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2025年6月30日 余额	2,881,032.44		110,350,557.17	113,231,589.61

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	110,350,557.17					110,350,557.17
按组合计提坏账准备	2,903,381.38	-22,348.94				2,881,032.44
合计	113,253,938.55	-22,348.94				113,231,589.61

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
平安国际融资租赁有限公司	200,000,000.00	28.19	应收押金保证金	2至3年、3至4年	39,600.00
常州明城置业发展有限公司	146,719,489.13	20.68	应收关联方款项	4至5年、5年以上	37,044.40
百瑞信托有限责任公司	80,100,000.00	11.29	应收押金保证金	3至4年	20,224.01

应收政府单位 外墙维修款项	76,923,425.60	10.84	应收政府单位 款项	1 年以内、5 年 以上	264,193.55
新华证券有限 公司	46,390,288.01	6.54	其他	5 年以上	46,390,288.01
合计	550,133,202.74	77.54	/	/	46,751,349.97

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

√适用 □不适用

按坏账计提方法分类披露：

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	110,350,557.17	15.56	110,350,557.17			110,350,557.17	14.35	110,350,557.17		
其中：										
单项计提坏账准备的其他应收款项	110,350,557.17	15.56	110,350,557.17	100		110,350,557.17	14.35	110,350,557.17	100	
按组合计提坏账准备	599,018,512.31	84.44	2,881,032.44		596,137,479.87	658,432,260.83	85.65	2,903,381.38		655,528,879.45
其中：										
股权收购意向金						20,400,000.00	2.65			20,400,000.00
应收押金保证金	329,853,537.49	46.50	219,320.10	0.07	329,634,217.39	359,239,328.06	46.72	193,490.29	0.05	359,045,837.77
应收政府单位款项	80,641,270.42	11.37	276,962.49	0.34	80,364,307.93	90,380,963.40	11.76	310,413.48	0.34	90,070,549.92
应收关联方款项	146,719,489.13	20.68	37,044.40	0.03	146,682,444.73	146,885,336.84	19.11	42,330.26	0.03	146,843,006.58
应收代垫款项	33,484,277.40	4.72	1,755,631.77	5.24	31,728,645.63	36,420,139.49	4.74	2,008,129.57	5.51	34,412,009.92
应收银行 POS 机未达款项					0.00	1,150,000.00	0.15			1,150,000.00
其他	8,319,937.87	1.17	592,073.68	7.12	7,727,864.19	3,956,493.04	0.51	349,017.78	8.82	3,607,475.26
合计	709,369,069.48	100	113,231,589.61		596,137,479.87	768,782,818.00	100	113,253,938.55		655,528,879.45

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
新华证券有限公司	46,390,288.01	46,390,288.01	100	预计无法收回
海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	27,719,488.65	100	预计无法收回
上海百玛士绿色能源有限公司	19,745,100.21	19,745,100.21	100	预计无法收回
南京中鼎证券公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100	预计无法收回
其他单项计提坏账准备的其他应收款项	1,495,680.30	1,495,680.30	100	预计无法收回
合计	110,350,557.17	110,350,557.17		

按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金保证金	329,853,537.49	219,320.10	0.07
应收政府单位款项	80,641,270.42	276,962.49	0.34
应收关联方款项	146,719,489.13	37,044.40	0.03
应收代垫款项	33,484,277.40	1,755,631.77	5.24
应收银行 POS 机未达款项			
其他	8,319,937.87	592,073.68	7.12
合计	599,018,512.31	2,881,032.44	

6、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	42,207,664,301.02		42,207,664,301.02	37,411,343,339.49		37,411,343,339.49
开发产品	10,640,211,866.23	207,077,298.28	10,433,134,567.95	7,368,797,719.58	213,079,296.29	7,155,718,423.29
外购商品房	2,179,921.30		2,179,921.30	2,179,921.30		2,179,921.30
低值易耗品	396,185.04		396,185.04	421,780.61		421,780.61
合计	52,850,452,273.59	207,077,298.28	52,643,374,975.31	44,782,742,760.98	213,079,296.29	44,569,663,464.69

(i) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	期末余额	期初余额
露香园二期项目	2021 年 12 月	2026 年 9 月	27,409,620,000.00	16,221,419,079.87	20,939,323,316.17
万安项目	2022 年 2 月	2025 年 7 月	7,000,000,000.00	3,859,396,757.87	5,928,179,481.70
露香园项目	2009 年 6 月	待定	7,824,190,000.00	373,814,707.21	373,814,707.21
青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	2023 年 2 月	2025 年 12 月	2,641,460,000.00	2,084,200,364.20	1,861,710,188.56
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016 年 4 月	待定	待定	1,945,168,469.15	1,953,246,579.12
黄山高铁 A-1 商服地块 II 期	2019 年 5 月	待定	576,976,229.98	537,692,246.60	537,692,246.60
黄山高铁 A-1 商服地块 III 期	待定	待定	待定	42,275,225.62	42,275,225.62

新凯家园二期集中商铺	2012 年 4 月	待定	待定	160,941,514.08	160,202,808.61
松江区车墩镇 36-07 地块	待定	待定	待定	1,895,907.84	1,895,907.84
新凯家园三期 B 块集中商业	2009 年 12 月	待定	待定	5,100,674.46	4,141,914.08
新江湾城科技园区	待定	待定	待定	808,398,666.66	803,106,654.07
新泾镇商品住宅项目	2023 年 5 月	2025 年 10 月	3,580,000,000.00	3,421,437,287.34	3,344,499,604.01
平凉社区 02F1-01 地块	2024 年 6 月	2025 年 12 月	1,837,090,000.00	1,557,799,401.61	1,461,254,705.90
小东门商品房项目	预计 2025 年 四季度	待定	10,501,710,000.00	7,157,635,446.45	
华漕“城中村”改造项目（城翟）	待定	待定	待定	100,000,000.00	
杜行老街“城中村”改造项目（城渡）	待定	待定	待定	251,947,681.02	
杜行老街“城中村”改造项目（城航）	待定	待定	待定	647,994,051.59	
闵行区华漕镇 MHPO-1404 单元 39-02 地块	2025 年 6 月	2027 年 10 月	2,850,259,738.05	1,653,265,979.54	
闵行区华漕镇 MHPO-1404 单元 40-02 地块	2025 年 6 月	2027 年 10 月	2,443,406,111.07	1,377,280,839.91	
合计			66,664,712,079.10	42,207,664,301.02	37,411,343,339.49

（ii）开发产品

项目名称	竣工日期	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
露香园高区	2014 年 8 月	389,690,565.23		160,447,027.19	229,243,538.04
露香园低区	2021 年 7 月	813,733,301.62			813,733,301.62
新江湾城科技园区	2020 年 6 月	581,570,305.00	449,006.29	23,217,715.41	558,801,595.88
璟云里	2021 年 8 月	22,999,342.43		120,000.00	22,879,342.43
新江湾城 C4 地块	2014 年 4 月	79,433,962.30		450,000.00	78,983,962.30
尚云里	2021 年 12 月	25,283,578.92		420,000.00	24,863,578.92
山海天地	2021 年 9 月	387,116,005.14			387,116,005.14
韵意一期项目	2018 年 6 月	255,750,976.04			255,750,976.04
诸光路 2 号地块 E 地块	2015 年 6 月	11,244,256.86			11,244,256.86
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	2016 年 6 月	913,895.72			913,895.72
新凯家园一期	2006 年 10 月	14,260,086.72			14,260,086.72
新凯家园二期	2010 年 3 月	1,415,568.44			1,415,568.44
新凯家园三期 D 地块	2013 年 12 月	1,713,400.37		385,851.39	1,327,548.98
闸北闻喜华庭	2016 年 6 月	25,974,981.52		12,587,358.49	13,387,623.03
水尚华庭	2023 年 1 月	2,594,249,344.59		70,039,852.97	2,524,209,491.62
香境里	2024 年 11 月	711,130,179.22	5,396,325,479.61	2,812,717,695.73	3,294,737,963.10
高阳里	2024 年 11 月	131,922,824.33	-1,968,550.83	52,265,617.82	77,688,655.68
汇樾庭	2024 年 12 月	155,055,764.82		66,248,425.37	88,807,339.45
鑫悦珑庭	2024 年 7 月	1,149,745,382.08	13,448,323.68	1,163,193,705.76	-
城星雅园	2024 年 3 月		43,624,191.50	43,624,191.50	-
万安项目	2025 年 3 月		2,617,607,726.37	392,646,525.84	2,224,961,200.53
其他		15,593,998.23	291,937.50		15,885,935.73
合计		7,368,797,719.58	8,069,778,114.12	4,798,363,967.47	10,640,211,866.23

注：部分开发产品本期增加为负数主要系根据最新的结算价调整开发产品账面金额。

（2）确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	213,079,296.29			6,001,998.01		207,077,298.28
合计	213,079,296.29			6,001,998.01		207,077,298.28

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

本期水尚华庭项目确认销售收入，相应结转开发产品，因此转销存货跌价准备。

按组合计提存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末			期初		
	账面余额	跌价准备	跌价准备 计提比例 (%)	账面余额	跌价准备	跌价准备 计提比例 (%)
在售房产组合	10,640,211,866.23	207,077,298.28	1.95	7,368,797,719.58	213,079,296.29	2.89
在建房产组合	42,207,664,301.02			37,411,343,339.49		
合计	52,847,876,167.25	207,077,298.28		44,780,141,059.07	213,079,296.29	

按组合计提存货跌价准备的计提标准

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据	存货可变现净值的确定依据
在售房产组合	同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定
在建房产组合	同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的	存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用□不适用

截至 2025 年 6 月 30 日,本公司计入存货开发成本余额中含有的借款费用资本化金额为 3,353,087,975.56 元（2024 年 12 月 31 日：3,746,692,830.50 元）。用于确定借款费用资本化额的资本化率为 3.20%年利率（2024 年年半年度：3.78%）。

于 2025 年 6 月 30 日,账面价值为 23,855,769,492.75 元的开发成本及开发产品作为 5,785,866,446.16 元长期借款（其中一年到期的金额为 648,915,778.63 元）的抵押物。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	21,354,121.03	17,961,397.32
待抵扣进项税额	477,076,456.60	436,425,178.63
预缴增值税	333,322,785.85	385,332,425.22
预缴土地增值税	628,946,111.62	476,592,687.61
待认证进项税额	100,485,210.77	58,892,182.65
预缴企业所得税	21,046,185.95	10,290,842.12
预缴其他税费	26,165,150.38	18,509,486.20
预缴营业税	2,253,014.15	8,329,866.72
合计	1,610,649,036.35	1,412,334,066.47

8、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			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	
分期收款提供劳务	22,623,718.23	1,075,421.87	21,548,296.36	24,991,186.50	1,187,959.83	23,803,226.67	4.20%
江阴 PPP 项目	1,886,728,063.66	8,701,458.59	1,878,026,605.07	2,002,719,082.18	9,236,401.10	1,993,482,681.08	4.90%
合计	1,909,351,781.89	9,776,880.46	1,899,574,901.43	2,027,710,268.68	10,424,360.93	2,017,285,907.75	/

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1,909,351,781.89	100.00	9,776,880.46		1,899,574,901.43	2,027,710,268.68	100.00	10,424,360.93		2,017,285,907.75
其中：										
分期收款提供劳务	22,623,718.23	1.18	1,075,421.87	4.75	21,548,296.36	24,991,186.50	1.23	1,187,959.83	4.75	23,803,226.67
江阴 PPP 项目	1,886,728,063.66	98.82	8,701,458.59	0.46	1,878,026,605.07	2,002,719,082.18	98.77	9,236,401.10	0.46	1,993,482,681.08
合计	1,909,351,781.89	/	9,776,880.46	/	1,899,574,901.43	2,027,710,268.68	/	10,424,360.93	/	2,017,285,907.75

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：分期收款提供劳务

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
分期收款提供劳务	22,623,718.23	1,075,421.87	4.75
合计	22,623,718.23	1,075,421.87	

按组合计提坏账准备的说明

☐适用 ☒不适用

组合计提项目：江阴 PPP 项目

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
江阴 PPP 项目	1,886,728,063.66	8,701,458.59	0.46
合计	1,886,728,063.66	8,701,458.59	

按组合计提坏账准备的说明

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	10,424,360.93			10,424,360.93
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-647,480.47			-647,480.47
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	9,776,880.46			9,776,880.46

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用**(3). 坏账准备的情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或 转回	转销或核 销	其他变动	
分期收款提 供劳务	1,187,959.83	-112,537.96				1,075,421.87
江阴 PPP 项 目	9,236,401.10	-534,942.51				8,701,458.59
合计	10,424,360.93	-647,480.47				9,776,880.46

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

长期应收款主要系：公司之子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司（以下简称“江阴新城镇”）在合作期内，对政府方享有的收取可行性缺口补助的权利。本期公司所有子项目基本已进入运营期，且获取竣工决算批复，可行性缺口补助金额基本可以确定，故自其他非流动资产转入长期应收款。

于 2025 年 6 月 30 日,本公司将账面价值为 1,878,026,605.07 元的长期应收款及 525,497,291.07 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 2,208,890,025.46 元长期借款的质押物。

9、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	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		
一、合营企业												
上海诚鼎创富投资管理有限公司	16,093,236.39				286,310.51						16,379,546.90	
上海湾谷科技园管理有限公司												
小计	16,093,236.39				286,310.51						16,379,546.90	
二、联营企业												
西部证券股份有限公司	3,252,969,349.72				80,532,087.83	5,185,298.43		41,264,682.03			3,297,422,053.95	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	393,278.58				15,731.88						409,010.46	
上海诚鼎智酷私募基金合伙企业（有限合伙）	7,081,859.55				-65,507.60						7,016,351.95	
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	33,723,273.87				-316,400.53						33,406,873.34	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	62,789,077.11			9,079,602.00	1,252,658.07						54,962,133.18	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	2,930,309.30				72,521.10			350,000.00			2,652,830.40	
上海城投集团财务有限公司	236,454,610.93				7,282,063.52						243,736,674.45	
上海欣顺建设工程监理有限公司												
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	101,782,019.52				-791,709.09						100,990,310.43	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	311,449,395.86				324,212.67						311,773,608.53	
上海建科咨询集团股份有限公司	345,747,102.22				855,352.48	-5,956.46	-9,734,584.00				336,861,914.24	
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司												
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司												
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）	12,486,395.21			10,000,000.00	-175,544.13			5,311,755.60		5,628,572.00	2,627,667.48	
海纳云物联科技有限公司	85,635,783.22				1,469,722.07						87,105,505.29	
国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	694,279,061.31				9,297,899.36			15,253,846.75			688,323,113.92	
上海黄山合城置业有限公司	35,330,568.37			5,000,000.00	-1,656,816.04			28,673,752.33				
上海合庭房地产开发有限公司	182,200,410.05				-3,306.08						182,197,103.97	
上海东荣房地产开发有限公司	348,867,909.59		238,680,000.00		-44,435.85						587,503,473.74	
常州明城置业发展有限公司	34,090,941.16				159,030.16						34,249,971.32	
上海海桐合创科技有限公司			1,000,000.00		155,214.43						1,155,214.43	
小计	5,748,211,345.57		239,680,000.00	24,079,602.00	98,362,774.25	5,179,341.97	-9,734,584.00	90,854,036.71		5,628,572.00	5,972,393,811.08	
合计	5,764,304,581.96		239,680,000.00	24,079,602.00	98,649,084.76	5,179,341.97	-9,734,584.00	90,854,036.71		5,628,572.00	5,988,773,357.98	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司长期股权投资不存在减值迹象。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐ 适用 ☒ 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐ 适用 ☒ 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

本公司对上海建科咨询集团股份有限公司的持股比例虽然低于 20%,但是上海建科咨询集团股份有限公司董事会 11 名董事中的 1 名由本公司任命,本公司能够对上海建科咨询集团股份有限公司施加重大影响,故将其作为联营企业核算。

本公司对海纳云物联科技有限公司的持股比例虽然低于 20%,但是海纳云物联科技有限公司董事会 7 名董事中的 1 名由本公司任命,本公司能够对海纳云物联科技有限公司施加重大影响,故将其作为联营企业核算。

本公司对西部证券股份有限公司的持股比例虽然低于 20%,但是西部证券股份有限公司董事会 11 名董事中的 2 名由本公司任命,本公司能够对西部证券股份有限公司施加重大影响,故将其作为联营企业核算。

10、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确认 的股利收 入	累计计入 其他综合 收益的利 得	累计计入其 他综合收益 的损失	指定为以公允价值 计量且其变动计入 其他综合收益的原 因
		追加投资	减少投 资	本期计入 其他综合 收益的利 得	本期计入 其他综合 收益的损 失	其他					
上海管道纯净水股份有限公司	1,599,464.08						1,599,464.08			278,971.92	
上海莱福（集团）股份有限公司										2,740,000.00	
上海飞骋房地产有限公司	310,000.00						310,000.00				
合计	1,909,464.08						1,909,464.08			3,018,971.92	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权投资基金	263,073,629.99	259,252,336.85
非上市公司股权投资	386,909,965.14	382,258,843.00
合计	649,983,595.13	641,511,179.85

其他说明：

本公司持有的股权投资基金包括弘毅贰零壹伍（深圳）股权投资基金中心（有限合伙）和上海诚鼎创盈投资合伙企业（有限合伙）。本公司为该合伙企业的有限合伙人,并且不具有重大影响。

非上市公司股权投资为本公司持有的广州银行股份有限公司的 149,000,000 股份。

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	房屋装修	土地使用权	合计
一、账面原值				
1.期初余额	7,157,186,055.08	230,587,245.45	879,895,477.00	8,267,668,777.53
2.本期增加金额	1,012,019,137.09		679,941,870.34	1,691,961,007.43
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	23,099,485.09			23,099,485.09
(3) 企业合并增加	988,919,652.00		679,941,870.34	1,668,861,522.34
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	8,169,205,192.17	230,587,245.45	1,559,837,347.34	9,959,629,784.96
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	470,488,284.53	47,106,619.77	143,532,253.86	661,127,158.16
2.本期增加金额	107,538,377.90	3,619,351.44	19,441,846.05	130,599,575.39
(1) 计提或摊销	107,538,377.90	3,619,351.44	19,441,846.05	130,599,575.39
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	578,026,662.43	50,725,971.21	162,974,099.91	791,726,733.55
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,591,178,529.74	179,861,274.24	1,396,863,247.43	9,167,903,051.41

2.期初账面价值	6,686,697,770.55	183,480,625.68	736,363,223.14	7,606,541,619.37
----------	------------------	----------------	----------------	------------------

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

√适用 □不适用

本公司投资性房地产项目均位于上海，其资产的可回收金额与其账面价值，且各项目出租情况良好，投资性房地产经营情况稳定，投资性房地产不存在减值迹象。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产在长期借款中抵押情况详见“七、合并财务报表主要项目注释 29”，在应付债券中的抵押情况详见“七、合并财务报表主要项目注释 30”。

13、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,105,021,103.44	1,119,373,568.11
固定资产清理		
合计	1,105,021,103.44	1,119,373,568.11

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值:				
1.期初余额	1,155,143,461.03	5,160,340.50	20,907,966.06	1,181,211,767.59
2.本期增加金额	118,230.34		1,033,778.38	1,152,008.72
(1) 购置			176,368.78	176,368.78
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	118,230.34			118,230.34
(3) 在建工程转入				

(4) 企业合并增加			857,409.60	857,409.60
(5) 其他变动				
3.本期减少金额			46,025.07	46,025.07
(1) 处置或报废			46,025.07	46,025.07
4.期末余额	1,155,261,691.37	5,160,340.50	21,895,719.37	1,182,317,751.24
二、累计折旧				
1.期初余额	44,846,033.77	3,373,043.83	13,619,121.88	61,838,199.48
2.本期增加金额	13,881,473.16	241,714.80	1,378,461.29	15,501,649.25
(1) 计提	13,881,473.16	241,714.80	1,378,461.29	15,501,649.25
3.本期减少金额			43,200.93	43,200.93
(1) 处置或报废			43,200.93	43,200.93
4.期末余额	58,727,506.93	3,614,758.63	14,954,382.24	77,296,647.80
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,096,534,184.44	1,545,581.87	6,941,337.13	1,105,021,103.44
2.期初账面价值	1,110,297,427.26	1,787,296.67	7,288,844.18	1,119,373,568.11

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	8,555,451.32

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

√适用 □不适用

报告期内,本公司固定资产运营情况良好,不存在企业会计准则所认定的减值迹象,无需计提资产减值准备

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

14、使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	家电设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	5,126,877.85	8,073,104.27	13,199,982.12
2.本期增加金额			
新增			
3.本期减少金额			
处置			
4.期末余额	5,126,877.85	8,073,104.27	13,199,982.12
二、累计折旧			
1.期初余额	2,464,870.63	3,621,579.84	6,086,450.47
2.本期增加金额	798,602.16	452,697.48	1,251,299.64
(1)计提	798,602.16	452,697.48	1,251,299.64
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	3,263,472.79	4,074,277.32	7,337,750.11
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,863,405.06	3,998,826.95	5,862,232.01
2.期初账面价值	2,662,007.22	4,451,524.43	7,113,531.65

(2). 使用权资产的减值测试情况

√适用 □不适用

报告期内,本公司使用权资产不存在企业会计准则所认定的减值迹象,无需计提资产减值准备。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

15、无形资产

(1). 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	计算机软件	BOT 特许经营权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	19,947,182.99	649,121,688.10	669,068,871.09
2.本期增加金额			
(1)购置			
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	19,947,182.99	649,121,688.10	669,068,871.09
二、累计摊销			
1.期初余额	7,074,309.24	96,783,458.95	103,857,768.19
2.本期增加金额	1,982,124.67	26,840,938.08	28,823,062.75
(1)计提	1,982,124.67	26,840,938.08	28,823,062.75
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	9,056,433.91	123,624,397.03	132,680,830.94
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	10,890,749.08	525,497,291.07	536,388,040.15
2.期初账面价值	12,872,873.75	552,338,229.15	565,211,102.90

于 2025 年 6 月 30 日, 本公司将账面价值为 1,877,491,662.56 元的长期应收款及 525,497,291.07 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 2,208,890,025.46 元长期借款的质押物。

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

√适用 □不适用

本公司无形资产不存在减值迹象。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
软件使用费	6,607,353.84		1,258,322.80		5,349,031.04
餐厅经营用装修、餐具、家具	539,471.25		60,573.39		478,897.86
酒店装修及家具	5,193,485.72	5,376,569.47	875,887.42		9,694,167.77
合计	12,340,310.81	5,376,569.47	2,194,783.61		15,522,096.67

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	65,303,342.80	16,325,835.70	65,875,162.43	16,468,790.64
可抵扣亏损	520,427,359.76	130,106,839.94	514,959,392.78	128,739,848.20
预提土地增值税	66,398,967.04	16,599,741.76	366,015,208.08	91,503,802.02
暂时未支付成本费用	615,883,264.28	153,970,816.07	792,467,363.77	198,116,840.94
预收账款预计利润	1,303,317,811.76	325,829,452.94	1,266,063,696.08	316,515,924.06

存货账面价值与计税基础的差额	114,672,916.76	28,668,229.19	114,672,916.74	28,668,229.19
金融资产公允价值变动引起的调整	274,270,839.16	68,567,709.79	298,770,152.76	74,692,538.20
新租赁准则会税差异	6,752,255.88	1,688,063.97	7,472,159.30	1,868,039.83
合计	2,967,026,757.44	741,756,689.36	3,426,296,051.94	856,574,013.08

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,193,447,258.08	298,361,814.52	1,201,262,983.60	300,315,745.90
长期股权投资账面价值和计税价值差异	164,719,609.04	41,179,902.26	161,258,596.15	40,314,649.03
建设、运营及移交合同账面价值与计税基础差异	294,410,160.52	73,602,540.13	275,278,356.67	68,819,589.17
新租赁准则会税差异	5,862,232.04	1,465,558.01	7,113,531.65	1,778,382.92
合计	1,658,439,259.68	414,609,814.92	1,644,913,468.07	411,228,367.02

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	19,084,790.69	722,671,898.67	19,084,790.69	837,489,222.39
递延所得税负债	19,084,790.69	395,525,024.23	19,084,790.69	392,143,576.33

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	186,823,733.24	229,005,053.90
可抵扣亏损	3,035,602,350.00	2,412,709,438.17
资产减值准备	283,867,353.86	283,867,353.86
递延收益	49,676,635.74	49,676,635.74
预计负债	442,694,998.36	480,545,243.22
合计	3,998,665,071.20	3,455,803,724.89

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025	40,041,994.50	40,041,994.50	
2026	249,118,750.42	249,841,788.22	
2027	394,648,377.64	395,078,324.88	
2028	745,473,213.95	746,022,235.72	
2029	978,958,217.37	981,725,094.85	
2030	627,361,796.12		
合计	3,035,602,350.00	2,412,709,438.17	/

其他说明：

√适用 □不适用

注：2030 年末确认递延所得税资产的可抵扣亏损未经汇算清缴。

18、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
代建项目	244,767,124.22	944,021.14	243,823,103.08	274,864,164.16	944,021.14	273,920,143.02
预付股权投资款				470,095,666.11		470,095,666.11
委托贷款	1,000,000.00		1,000,000.00			
合计	245,767,124.22	944,021.14	244,823,103.08	744,959,830.27	944,021.14	744,015,809.13

19、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	240,265,181.89	240,265,181.89	其他	七、合并财务报表项目注释1、货币资金	58,655,476.86	58,655,476.86	其他	七、合并财务报表项目注释1、货币资金
存货	23,855,769,492.75	23,855,769,492.75	抵押	抵押借款	29,861,226,753.19	29,861,226,753.19	抵押	抵押借款
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产	649,121,688.10	525,497,291.07	质押	质押借款	649,121,688.10	552,338,229.15	质押	质押借款
其中：数据资源								
应收账款	19,150,563.02	18,323,820.90	质押	质押借款	19,234,893.78	18,408,151.66	质押	质押借款
投资性房地产	6,872,943,437.30	6,129,978,652.78	抵押	抵押借款	5,041,878,869.18	4,546,015,999.51	抵押	抵押借款
长期应收款	1,886,728,063.66	1,878,026,605.07	质押	质押借款	2,002,719,082.18	1,993,482,681.08	质押	质押借款
合计	33,523,978,426.72	32,647,861,044.46	/	/	37,632,836,763.29	37,030,127,291.45	/	/

20、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	301,466,666.67	301,720,345.00
委托借款	3,869,220,656.12	3,653,527,962.46
合计	4,170,687,322.79	3,955,248,307.46

短期借款分类的说明：

于2025年6月30日，银行保证借款301,466,666.67元（2024年12月31日：301,720,345.00元），其中应计利息1,466,666.67元，系由本公司为子公司上海城投置地（香港）有限公司提供国内信用证担保。

根据本公司之子公司黄山山海置业有限公司（以下简称“黄山山海”）与其母公司置地集团和股东黄山市富徽城市综合开发有限公司（以下简称“黄山富徽”）签署的集团式委托贷款协议，黄山山海在此协议下的短缺金额将以委托贷款的方式向置地集团及黄山富徽借入，年利率为4.20%。于2025年6月30日，黄山山海通过委托贷款向股东黄山富徽借入的余额为64,940,102.91元（2024年12月31日：48,663,797.81元），其中应计利息3,422,102.91元。

于2025年6月30日，银行委托贷款600,724,998.00元（2024年12月31日：600,797,498.00元），其中应计利息724,998.00元。系由上海城投通过上海城投财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.35%。

于2025年6月30日，银行委托贷款100,111,111.11元（2024年12月31日：100,122,222.22元），其中应计利息111,111.11元。系由上海住总（集团）有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

于2025年6月30日，银行委托贷款180,200,000.00元（2024年12月31日：180,220,000.00元），其中应计利息200,000.00元。系由上海市政实业有限责任公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

于2025年6月30日，银行委托贷款921,022,222.22元（2024年12月31日：921,124,444.44元），其中应计利息1,022,222.22元。系由上海前卫实业有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

于2025年6月30日，银行委托贷款1,501,666,666.66元（2024年12月31日：1,501,833,333.33元），其中应计利息1,666,666.66元。系由上海城投公路投资（集团）有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

于2025年6月30日，银行委托贷款400,444,444.44元（2024年12月31日：200,244,444.44），其中应计利息444,444.44元。系由上海中心大厦建设发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

于2025年6月30日，银行委托贷款100,111,110.78元（2024年12月31日：100,522,222.22），其中应计利息111,110.78元。系由上海沧达投资经济发展有限公司通过中国建设银行股份有限公司上海第五支行借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

综上，于2025年6月30日，短期借款利率为2.75%-4.35%（2024年12月31日：3.65%-4.35%）。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

21、应付账款

(1). 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程及配套设施款	5,117,085,378.21	5,075,833,533.60
其他	52,465,709.26	58,468,256.10
合计	5,169,551,087.47	5,134,301,789.70

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

于2025年6月30日，账龄超过一年的应付账款为2,021,647,968.86元（2024年12月31日：2,693,713,615.85元），主要为未结算工程及配套设施款。

22、预收款项

(1). 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	24,523,949.26	24,821,740.28
其他	96,208.44	
合计	24,620,157.70	24,821,740.28

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

23、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	12,792,945,216.05	11,596,696,799.06
预收代建工程款	33,612,295.29	25,801,194.37
其他	30,344,335.12	21,555,541.23
合计	12,856,901,846.46	11,644,053,534.66

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下：

项目名称	期末余额	期初余额
露香园项目	8,423,298,170.51	7,529,477,571.34
青溪云邸项目	2,641,553,709.17	2,337,980,291.74
虹盛里项目	607,698,241.96	921,744,779.00
七宝社区 05-08 地块		514,941,696.15
兴华里项目	771,159,175.13	138,738,282.57
高阳新里项目	1,245.67	57,453,774.55
韵意一期项目	48,337,919.00	46,274,208.57
汇樾庭项目		19,056,636.11
金山区朱泾镇城中村改造项目	14,701,278.55	18,438,192.55
新凯家园项目	10,314,242.10	10,668,100.27
洞泾镇新农河三号-1 地块		836,697.25
丰启一期项目	835,291.90	835,291.90
黄山高铁 A-1 商服地块	251,277.06	251,277.06
丰启二期项目	274,394,665.00	
新江湾城 C4 地块	400,000.00	
合计	12,792,945,216.05	11,596,696,799.06

24、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	98,811,293.78	71,545,620.76	137,425,542.09	32,931,372.45
二、离职后福利-设定提存计划	1,038,873.49	16,523,687.72	16,523,687.72	1,038,873.49
三、辞退福利		251,924.36	251,924.36	
四、一年内到期的其他福				

利				
合计	99,850,167.27	88,321,232.84	154,201,154.17	33,970,245.94

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	94,293,976.54	51,602,584.92	116,833,796.25	29,062,765.21
二、职工福利费	689,976.11	1,573,047.76	1,927,797.76	335,226.11
三、社会保险费	84,828.98	8,701,108.21	8,701,108.21	84,828.98
其中：医疗保险费	84,828.98	8,523,129.22	8,523,129.22	84,828.98
工伤保险费		171,795.87	171,795.87	
生育保险费		6,183.12	6,183.12	
四、住房公积金	132,407.04	7,841,299.00	7,841,299.00	132,407.04
五、工会经费和职工教育经费	3,444,094.69	1,081,005.19	1,309,840.19	3,215,259.69
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	166,010.42	746,575.68	811,700.68	100,885.42
合计	98,811,293.78	71,545,620.76	137,425,542.09	32,931,372.45

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	986,398.14	16,195,940.09	16,195,940.09	986,398.14
2、失业保险费	52,475.35	327,747.63	327,747.63	52,475.35
3、企业年金缴费				
合计	1,038,873.49	16,523,687.72	16,523,687.72	1,038,873.49

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职经济补偿金	251,924.36	
合计	251,924.36	

25、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	176,850,014.09	150,755,663.53
企业所得税	27,991,659.22	190,595,582.33
个人所得税	737,482.53	839,262.47

城市维护建设税	10,135,783.61	12,261,945.96
土地增值税	118,980,057.02	366,333,870.27
土地使用税	3,893,623.25	4,234,062.45
房产税	9,171,048.92	8,486,189.07
其他税费	3,163,391.71	3,009,658.92
教育费附加	7,281,154.96	9,038,522.48
印花税	14,674.30	378,821.38
契税	7,243,805.96	8,390,350.00
合计	365,462,695.57	754,323,928.86

26、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	109,218,882.05	9,038,851.33
其他应付款	1,465,820,226.15	1,385,972,495.91
合计	1,575,039,108.20	1,395,011,347.24

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	109,218,882.05	9,038,851.33
合计	109,218,882.05	9,038,851.33

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方	189,163,588.74	190,693,746.15
应付往来款（注）	789,785,698.81	419,803,979.74
销售意向金及定金	410,775,243.49	726,055,354.29
其他	76,095,695.11	49,419,415.73
合计	1,465,820,226.15	1,385,972,495.91

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注：2019年1月,本公司之子公司置地集团联合农工商房地产(集团)有限公司(以下简称“农工商房地产”)、上海松江城乾投资有限公司(以下简称“松江城乾”)、上海松江商业发展集团有限公司(以下简称“松江商业”)签订关于松江区洞泾镇新农河三号-1地块合作开发协议,由置地集团、农工商房地产、松江城乾以及松江商业各自按认缴出资比例向置地集团之子公司上海城明置业有限公司(以下简称“城明置业”)提供借款,截至2025年6月30日,城明置业应付往来款项中包含股东借款本金140,347,547.27元。

2020年10月,农工商房地产将城明置业的股东借款债权转至光明房地产集团股份有限公司(以下简称“光明房地产”)。于2025年6月30日,城明置业应付往来款中包含光明房地产的借款本金117,233,280.83元。

2019年,本公司之子公司置地集团与上海新九星企业发展股份有限公司(以下简称“上海新九星”)签订关于闵行区七宝镇社区MHPO-0105单元01-02地块合作开发协议,由上海新九星按其认缴出资比例向置地集团之子公司城兆星置业(上海)有限公司(以下简称“城兆星”)提供借款。于2025年6月30日,城兆星应付往来款中应付上海新九星股东借款本金114,916,500.00元,应付新九星股东借款利息13,680,170.91元。

2022年,本公司之子公司置地集团与上海中虹(集团)有限公司(以下简称“中虹”)约定上海市城虹万岸建设发展有限公司(以下简称“城虹万岸”)向上海市虹口区建设管理委员会支付的景观提升费120,000,000.00元,由股东置地集团和中虹按照股权比例向城虹万岸提供借款。于2025年6月30日,城虹万岸应付往来款中应付中虹借款本金24,000,000.00元,应付股东借款利息2,984,547.95元。

2022年,本公司之子公司上海馨伴寓置业有限公司(以下简称“馨伴寓”)与华鑫置业(集团)有限公司(以下简称“华鑫置业”)签订借款协议,由华鑫置业向馨伴寓提供借款用于经营及支付上海市徐汇区田林街道244-19地块租赁住房项目建设中所需款项。于2025年6月30日,馨伴寓其他应付款中应付华鑫置业借款本金412,430,000.00元,应付华鑫置业借款利息81,426,932.68元。

27、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	5,839,969,786.33	5,370,200,265.27
1年内到期的应付债券	2,604,978,466.64	1,833,474,265.89
1年内到期的租赁负债	2,582,211.19	2,582,211.19
合计	8,447,530,464.16	7,206,256,742.35

28、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待转销项税额	753,161,128.31	1,020,496,778.06
合计	753,161,128.31	1,020,496,778.06

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

29、长期借款

(1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,208,890,025.46	2,231,358,025.46
抵押借款	8,237,969,985.25	7,044,922,265.67
保证借款	1,058,000,000.00	1,058,000,000.00
信用借款	8,329,666,431.68	10,461,171,076.79
委托借款	2,790,000,000.00	1,440,000,000.00
合计	22,624,526,442.39	22,235,451,367.92

长期借款分类的说明：

截至2025年6月30日，质押借款主要为本公司之子公司江阴新城镇开发的PPP项目下应收账款及所有收益和权益的质押借款；抵押借款主要为不动产权证的抵押借款；委托借款为上海城投下属子公司与本公司及本公司之子公司的资金池委贷；保证借款为城投控股提供担保的保证借款。

质押借款情况：

2020年，本公司之子公司江阴新城镇与若干银行签订质押借款合同。江阴新城镇以2019年7月签署的《江阴高新区新城镇综合开发PPP项目合同》和2019年9月签署的《江阴高新区新城镇综合开发PPP项目承继合同》项下应收账款及所有收益和权益提供质押担保。2025年6月30日，该合同下借款本金为2,208,890,025.46元。

抵押借款情况：

2020年，本公司之子公司城虹万岸与中国建设银行股份有限公司上海第五支行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部签订银团贷款合同，由中国建设银行股份有限公司上海第五支行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部作为牵头行、代理行，招商银行股份有限公司上海分行、上海银行股份有限公司漕河泾支行、中国银行股份有限公司上海市分行作为参贷行。城虹万岸以虹口区340、341、354、355、350、351街坊旧区改造项目具备抵押条件后的土地及在建工程进行抵押。于2025年6月30日，该合同下借款本金余额为4,160,332,983.46元。

2019年，本公司之子公司上海城源房地产有限公司（以下简称“城源”）与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海市分行和中国银行股份有限公司上海市分行签订贷款额度为13.7亿元的抵押贷款协议，由中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和交通银行股份有限公司上海市分行作为联合牵头行和代理行，中国银行股份有限公司上海分

行作为成员行。城源以浦江镇451街坊9/3丘土地使用权、在建工程抵押及后续现房抵押作为该借款的抵押物。于2025年6月30日，该合同下借款本金为1,064,730,000.00元。

2021年，本公司之子公司城兆星与交通银行股份有限公司上海市分行、中国建设银行股份有限公司上海第五支行签订银团贷款合同。该借款期限为2021年8月18日至2046年6月21日，以七宝镇731街坊3/1丘土地使用权及在建工程作为该借款的抵押物。于2025年6月30日，该合同下借款本金余额为612,699,908.30元。

2022年，本公司之子公司上海城协房地产有限公司（以下简称“城协”）与中国农业银行股份有限公司上海闵行支行签订抵押借款合同。该借款期限为2022年9月27日起至2027年9月26日，以七宝镇634街坊7/1丘05-08地块土地使用权及在建工程作为抵押。于2025年6月30日，该合同下借款本金余额为406,357,573.29元。

2018年，本公司之子公司上海城鸿置业有限公司（以下简称“城鸿”）与上海浦东发展银行第一营业部行签订抵押借款合同。该借款期限为2023年9月6日起至2038年8月31日，以峨嵋路69号、吴淞路130号、闵行路259号国有建设用地使用权作为抵押。于2025年6月30日，该合同下借款本金余额为855,000,000.00元。

2025年，本公司之子公司上海丰启置业有限公司（以下简称“丰启”）与上海银行浦西支行、上海农村商业银行股份有限公司上海长三角一体化示范区分行、东亚银行（中国）有限公司上海分行签订银团贷款合同，由上海银行浦西支行作为牵头行、代理行，上海农村商业银行股份有限公司上海长三角一体化示范区分行、东亚银行（中国）有限公司上海分行作为参贷行。丰启置业以上海市青浦区朱家角E地块的土地及在建工程进行抵押。于2025年6月30日，该合同下借款本金余额为570,260,110.78元。

2020年，本公司之子公司上海馨伴寓置业有限公司（以下简称“馨伴寓”）与中国建设银行股份有限公司上海卢湾支行签订抵押借款合同。该借款期限为2020年2月27日起至2045年2月26日，以漕溪路258弄25号现房作为抵押。于2025年6月30日，该合同下借款本金余额为573,389,409.42元，其中4,800,000.00元转入一年内到期的非流动负债。

委托借款情况：

于2025年6月30日，银行委托贷款250,000,000.00元。系由上海市市政规划设计研究院有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，其中200,000,000.00元年利率为4.60%，50,000,000.00元年利率为4.30%。

于2025年6月30日，银行委托贷款600,000,000.00元，由上海沧达投资经济发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.60%。

于2025年6月30日，银行委托贷款90,000,000.00元，系由上海城投环保产业投资管理有限公司通过中国建设银行借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

于2025年6月30日，银行委托借款500,000,000.00元，系上海城投环城高速建设发展有限公司通过中国建设银行借予本公司之委托借款，年利率为3.25%。

于 2025年6月30日,银行委托借款1,000,000,000.00元,系上海城投环保金融服务有限公司通过中国建设银行借予本公司之委托借款, 年利率为4.00%。

于 2025年6月30日,银行委托借款350,000,000.00元,系上海城投通过中国建设银行借予城源之委托借款, 年利率为2.30%

保证借款情况:

于2020年5月29日,本公司之子公司置地集团与平安资产管理有限公司签订保证借款合同,由城投控股提供担保。于2025年6月30日,该借款1,058,000,000.00元。

以上借款的应计利息均已转入一年内到期的非流动负债。

其他说明

☐适用 ☒不适用

30、应付债券

(1). 应付债券

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定向债务融资工具(3年期)	1,715,761,170.65	1,691,840,838.22
公司债券第一期	1,018,314,196.41	1,000,804,072.07
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产专项计划	1,086,814,356.17	1,089,184,438.36
公司债 2023 年第一期	2,018,601,627.47	2,050,863,939.30
2023 年第一期定向债务融资工具(3年期)	804,382,775.43	817,597,343.58
公司债 2023 年第二期	1,025,695,442.94	1,011,760,960.51
24 沪城控 MTN001(102481466)	2,612,543,600.75	2,647,481,952.05
减: 一年内到期的应付债券	2,604,978,466.64	1,833,474,265.89
合计	7,677,134,703.18	8,476,059,278.20

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	面值总额	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
定向债务融资工具（3年期）		1,680,000,000.00	3.03	2022-10-12	3 年	1,678,150,219.70	1,691,840,838.22		25,242,805.48	-1,322,473.05		1,715,761,170.65	否
公司债券第一期	100	1,000,000,000.00	3.50	2022-12-21	5 年	999,150,943.40	1,000,804,072.07		17,356,164.39	153,959.95		1,018,314,196.41	否
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划		1,080,000,000.00	3.20	2022-6-24	12 年	1,080,000,000.00	1,089,184,438.36		16,327,917.81		18,698,000.00	1,086,814,356.17	否
公司债 2023 年第一期	100	2,000,000,000.00	3.23	2023-3-16	5 年	2,000,000,000.00	2,050,863,939.30		32,034,520.54	303,167.63	64,600,000.00	2,018,601,627.47	否
2023 年第一期定向债务融资工具（3 年期）		800,000,000.00	3.38	2023-5-4	3 年	800,000,000.00	817,597,343.58		13,446,120.22	379,311.63	27,040,000.00	804,382,775.43	否
公司债 2023 年第二期	100	1,000,000,000.00	2.78	2023-7-26	5 年	1,000,000,000.00	1,011,760,960.51		13,785,753.42	148,729.01		1,025,695,442.94	否
24 沪城控 MTN001（102481466）		2,600,000,000.00	2.68	2024-4-15	5 年	2,600,000,000.00	2,647,481,952.05		34,553,643.83	188,004.87	69,680,000.00	2,612,543,600.75	否
合计	/		/	/	/	10,157,301,163.10	10,309,533,544.09		152,746,925.69	-149,299.96	180,018,000.00	10,282,113,169.82	/

(3). 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

(1) 2022年10月12日,经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]PPN432号文核准,面向全国银行间债券市场的机构投资者发行定向债务融资工具,本期定向债务融资工具为3年,面值1,680,000,000.00元。此票据采用单利按年计息,固定年利率为3.03%,每年付息一次。于2025年6月30日,本公司在定向债务融资工具下余额为1,715,761,170.65元,全部转入一年内到期的非流动负债。

(2) 本公司于2022年12月21日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债券第一期,本期债券发行规模为不超过人民币20亿元(含20亿元),债券期限为5年期。此计划采用单利按年计息,票面利率为3.50%,每年支付一次。于2025年6月30日,本公司在该公司债下余额为1,018,314,196.41元,其中应计利息18,410,958.93元转入一年内到期的非流动负债。

(3) 本公司于2022年6月24日与西部证券签订西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划,该专项计划的管理人为西部证券。该计划募集资金11.4亿元,包括优先级10.8亿元及次级债0.6亿元,次级债全部由本公司之子公司控股投资购入。该资产计划以本公司之子公司上海新江湾城投资发展有限公司(以下简称“新江湾城”)持有的杨浦区国权北路1566弄41-43、46-48、57-59、65-67号地块为抵押。该计划自2022年6月24日起至2034年3月7日止,每半年付息一次。于2025年6月30日,本公司在该计划下余额为1,086,814,356.17元。其中应计利息6,814,356.17元转入一年内到期的非流动负债。

(4) 本公司于2023年3月16日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债2023年第一期,本期债券发行规模为不超过人民币20亿元(含20亿元),债券期限为5年期。此计划采用单利按年计息,票面利率为3.23%,每年支付一次。于2025年6月30日,本公司在该公司债下余额为2,018,601,627.47元,其中应计利息18,937,534.24元转入一年内到期的非流动负债。

(5)2023 年 5 月 4 日,经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]PPN432 号文核准,面向全国银行间债券市场的机构投资者发行 2023 年第一期定向债务融资工具(3 年期),本期定向债务融资工具为 3 年,面值 800,000,000.00 元。此票据采用单利按年计息,固定年利率为 3.38%,每年付息一次。于 2025 年 6 月 30 日,本公司在定向债务融资工具下余额为 804,382,775.43 元,全部转入一年内到期的非流动负债。

(6) 本公司于 2023 年 7 月 26 日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债 2023 年第二期,本期债券发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),债券期限为 5 年期。此计划采用单利按年计息,票面利率为 2.78%,每年支付一次。于 2025 年 6 月 30 日,本公司在该公司债下余额为 1,025,695,442.94 元,其中应计利息 25,972,054.79 元转入一年内到期的非流动负债。

(7) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2024]MTN327 号文核准,本公司于 2024 年 4 月 15 日发行中期票据,期限 5 年,票据原值 26 亿元。此票据采用单利按年计息,固定年利率为 2.68%,每年付息一次。于 2025 年 6 月 30 日,本公司该中期票据余额为 2,612,543,600.75 元,其中应计利息 14,699,616.43 元转入一年内到期的非流动负债。

31、 租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	7,403,985.57	8,284,719.52
减：未确认的融资费用	651,729.71	812,560.22
一年内到期的非流动负债	2,582,211.19	2,582,211.19
合计	4,170,044.67	4,889,948.11

32、 长期应付款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	18,445,283.76	18,598,109.68
合计	18,445,283.76	18,598,109.68

长期应付款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁押金	18,445,283.76	18,598,109.68
合计	18,445,283.76	18,598,109.68

专项应付款

☐适用 ☒不适用

33、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
保障房外墙维修	519,618,423.96	541,088,340.52	外墙维修
合计	519,618,423.96	541,088,340.52	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

重要预计负债：

项目	计量方法
保障房外墙维修	按照预计完工成本扣除已支付的工程成本计量

34、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	11,321,722.37	16,190,692.38	320,415.08	27,191,999.67	本期合并范围新增“上海馨伴寓置业有限公司”递延收益增加
合计	11,321,722.37	16,190,692.38	320,415.08	27,191,999.67	/

其他说明：

□适用 √不适用

35、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,529,575,634.00						2,529,575,634.00

36、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	861,689,711.67			861,689,711.67
其他资本公积	651,365,231.78		9,734,584.00	641,630,647.78
合计	1,513,054,943.45		9,734,584.00	1,503,320,359.45

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本公司所持有的上海建科咨询集团股份有限公司其他权益变动，本公司根据持股比例同比调减资本公积 9,734,584.00 元。

37、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	99,999,682.73			99,999,682.73
合计	99,999,682.73			99,999,682.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司 2022 年 9 月 23 日第十届董事会第二十六次会议，审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，为维护公司价值及股东权益，本公司拟使用自有资金以集中竞价交易方式回购本公司发行的人民币普通股(A 股)。2022 年 10 月公司通过集中竞价交易方式陆续回购股份 25,074,866 股,支付的成交总金额为 99,999,682.73 元(含交易费用)计入库存股，并于 2022 年 12 月 13 日完成本次回购。截至 2025 年 6 月 30 日，公司库存股未发生变动。

38、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其他 综合收益当期转 入留存收益	减：所得税费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-278,971.92							-278,971.92
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-278,971.92							-278,971.92
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	10,973,879.49	5,179,341.97				5,179,341.97		16,153,221.46
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	13,713,879.49	5,179,341.97				5,179,341.97		18,893,221.46
其他债权投资公允价值变动	-2,740,000.00							-2,740,000.00
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	10,694,907.57	5,179,341.97				5,179,341.97		15,874,249.54

39、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,427,287,916.18			2,427,287,916.18
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	2,427,287,916.18			2,427,287,916.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程,本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积,当法定盈余公积累计额达到注册资本 50%以上时,可不再提取。法定盈余公积经批准后可用于弥补亏损,或者增加股本。

40、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	14,520,932,966.89	14,428,490,097.12
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	14,520,932,966.89	14,428,490,097.12
加:本期归属于母公司所有者的净利润	153,271,454.34	242,712,915.85
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	100,180,030.72	150,270,046.08
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	14,574,024,390.51	14,520,932,966.89

根据公司于 2025 年 6 月 20 日召开的 2024 年年度股东会决议,本公司向全体股东派发现金股利,每股人民币 0.04 元,以实施权益分派股权登记日总股本扣减当日公司回购专用证券账户中的股份数,即 2,504,500,768 股为基数计算,共计100,180,030.72元。上述权益分派方案已于 2025 年 7 月 23 日实施完成。

41、 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,874,238,480.62	4,766,563,968.15	612,306,428.97	289,300,163.27
其他业务	52,554,484.78	77,235,454.59	40,627,362.47	46,591,041.78
合计	5,926,792,965.40	4,843,799,422.74	652,933,791.44	335,891,205.05

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	总部		房地产版块		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型						
房地产业务	1,201,155.24	156,521.16	5,753,303,029.77	4,675,326,612.00	5,754,504,185.01	4,675,483,133.16
代建收入						
特许经营权项目收入			102,040,665.33	42,719,812.29	102,040,665.33	42,719,812.29
运营管理收入及其他	2,235,849.06	1,667,758.72	68,012,266.00	123,928,718.57	70,248,115.06	125,596,477.29
按经营地区分类						
上海	3,437,004.30	1,824,279.88	5,814,098,939.00	4,792,008,658.07	5,817,535,943.30	4,793,832,937.95
安徽			7,216,356.77	7,246,672.50	7,216,356.77	7,246,672.50
江苏			102,040,665.33	42,719,812.29	102,040,665.33	42,719,812.29
按商品转让的时间分类						
时点法确认收入	2,235,849.06	1,667,758.72	5,655,073,914.30	4,684,632,228.21	5,657,309,763.36	4,686,299,986.93
时段法确认收入	1,201,155.24	156,521.16	268,282,046.80	157,342,914.65	269,483,202.04	157,499,435.81
合计	3,437,004.30	1,824,279.88	5,923,355,961.10	4,841,975,142.86	5,926,792,965.40	4,843,799,422.74

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
房地产业务	详见“五、重要会计政策及会计估计 30”	购房人在签订本合同前,可以向财税部门、贷款银行咨询相关税收、信贷政策,了解房屋转让涉及的税费,慎重确定购房款支付方式;定期向出租人支付租金	销售商品;租赁服务	是		
代建收入	详见“五、重要会计政策及会计估计 30”	按进度向甲方申请工程建设费用	代建服务	是		
运营管理收入及其他	详见“五、重要会计政策及会计估计 30”	按季度提交申请表由甲方审核并支付	运营管理	是		
特许经营权项目收入	详见“五、重要会计政策及会计估计 30”	根据绩效考核结果于各子项目运营日开始每满 12 个月的末月结束前将申请报告报有关方审核,有关方在收到 30 个工作日内完成审批并安排支付	特许经营权项目收入	是		
合计	/	/	/	/		/

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

42、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	25,832,958.58	3,741,577.86
教育费附加	18,424,191.82	2,441,968.82
房产税	36,879,642.55	26,856,944.19
土地使用税	1,705,622.56	1,281,152.42
印花税	9,790,582.29	3,194,639.70
土地增值税	190,768,651.82	6,752,213.98
其他	7,274,864.52	32,792.72
合计	290,676,514.14	44,301,289.69

43、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房地产营销费用	69,129,883.70	35,631,540.58
其他	9,674,899.79	4,083,209.72
合计	78,804,783.49	39,714,750.30

44、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	67,841,432.08	61,117,313.50
办公费	3,766,891.95	4,071,062.39
折旧费	1,023,809.76	1,028,993.97
聘请中介机构费用	2,967,276.55	3,362,914.34
物业管理费	3,105,904.30	2,432,788.77
业务招待费	74,875.89	45,432.04
差旅费	129,329.15	407,369.29
租赁费	1,323,581.93	2,974,747.61
其他	13,693,015.50	17,605,083.69
合计	93,926,117.11	93,045,705.60

45、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发	970,339.63	1,482,455.54
合计	970,339.63	1,482,455.54

46、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	416,947,784.25	338,241,301.55
减：利息收入	17,352,589.99	16,274,464.61
银行手续费	1,587,840.51	347,807.21
合计	401,183,034.77	322,314,644.15

47、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
代扣代缴个人所得税手续费返还	284,566.42	296,540.04
政府扶持金	5,552,486.00	
保障性租赁住房项目补助	157,929.08	
其他补贴收入	814,268.30	450,447.63
合计	6,809,249.80	746,987.67

48、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	98,649,084.76	108,970,021.68
交易性金融资产在持有期间的投资收益	11,142,657.01	13,319,732.84
其他	177,180.18	802,246.83
合计	109,968,921.95	123,092,001.35

49、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	24,499,313.70	-59,129,815.11
其他非流动金融资产		1,309,712.07
合计	24,499,313.70	-57,820,103.04

50、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-98,009.67	-299,614.37
其他应收款坏账损失	22,348.94	183,086.87
长期应收款坏账损失	647,480.47	26,821.25
合计	571,819.74	-89,706.25

51、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、其他非流动资产减值损失		426,869.71
合计		426,869.71

52、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		2,041.20	
其中：固定资产处置利得		2,041.20	
政府补助		5,305,307.85	
赔偿费收入	2,033,140.85	235,849.62	2,033,140.85
其他	775,792.63	500,120.84	775,792.63
合计	2,808,933.48	6,043,319.51	2,808,933.48

其他说明：

□适用 √不适用

53、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,248.92		2,248.92
其中：固定资产处置损失	2,248.92		2,248.92
对外捐赠		350,000.00	
罚款支出及滞纳金	2,568,880.12	203,485.36	2,568,880.12
其他	13,281.96	1,237,752.49	13,281.96
赔偿费支出	265,000.00		265,000.00
合计	2,849,411.00	1,791,237.85	2,849,411.00

54、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	91,187,167.84	-2,382,949.90
递延所得税费用	118,198,771.62	8,490,314.92
合计	209,385,939.46	6,107,365.02

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	359,241,581.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	89,810,395.30
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	7,907,757.89
非应税收入的影响	-1,248,669.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,539,359.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,579,223.08
长期股权投资计税基础与会计基础的差异	865,253.23
归属于合营企业和联营企业的损益	-24,741,491.01
使用前期未确认递延所得税的暂时性差异	-20,007,891.38
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	156,840,449.03
所得税费用	209,385,939.46

其他说明：

☐适用 ☒不适用**55、其他综合收益**☒适用 ☐不适用

详见本节“七、合并财务报表项目注释 38”

56、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金及押金	19,193,446.77	759,950,000.00
政府扶持金	50,631,435.50	5,305,307.85
银行存款利息	17,352,589.99	16,274,464.61
住发中心差价款		41,725,061.83
收回冻结款项	20,809,460.23	
其他	9,168,347.31	3,080,543.06
合计	117,155,279.80	826,335,377.35

支付的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款		1,346,000.00
支付押金保证金	64,166,395.24	381,727,654.27
支付销售费用及管理费用	123,092,873.85	64,290,684.26
住发中心结算款		52,321,730.35
其他	27,242,190.65	25,644,475.87
合计	214,501,459.74	525,330,544.75

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到股权转让款		848,818,254.89
合计		848,818,254.89

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买联营企业股权款	220,680,000.00	
合计	220,680,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
新增子公司期初货币资金	11,057,391.36	
合计	11,057,391.36	

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资管产品管理费	113,817.90	50,184.55
合计	113,817.90	50,184.55

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	1,281,271.21	19,978,742.85
合计	1,281,271.21	19,978,742.85

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	

短期借款	3,955,248,307.46	615,000,000.00	84,702,741.41	484,263,726.08		4,170,687,322.79
一年内到期的非流动负债	7,206,256,742.35		2,570,695,445.09	979,421,723.28	350,000,000.00	8,447,530,464.16
长期借款	22,235,451,367.92	3,331,697,736.18	923,489,409.42	2,739,322,071.13	1,126,790,000.00	22,624,526,442.39
应付债券	8,476,059,278.20		1,075,424.98		800,000,000.00	7,677,134,703.18
租赁负债	4,889,948.11		160,830.50		880,733.94	4,170,044.67
合计	41,877,905,644.04	3,946,697,736.18	3,580,123,851.40	4,203,007,520.49	2,277,670,733.94	42,924,048,977.19

(4). 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

☐适用 ☒不适用

57、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	149,855,641.73	-119,315,492.81
加：资产减值准备		-426,869.71
信用减值损失	-571,819.74	89,706.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	146,101,224.64	82,235,666.70
使用权资产摊销	1,251,299.64	3,580,701.98
无形资产摊销	28,823,062.75	17,412,958.74
长期待摊费用摊销	2,194,783.61	2,561,105.73
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,248.92	-2,041.20
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-24,499,313.70	57,820,103.04
财务费用（收益以“－”号填列）	416,947,784.25	338,241,301.55
投资损失（收益以“－”号填列）	-109,968,921.95	-123,092,001.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	114,817,323.72	4,228,938.46
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	3,381,447.90	4,261,376.46
存货的减少（增加以“－”号填列）	-8,073,711,510.62	-1,874,949,575.32
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	7,483,612,633.02	791,672,043.96
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	396,308,403.19	4,081,184,627.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	534,544,287.36	3,265,502,550.40
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	8,627,748,164.07	8,770,671,611.45
减: 现金的期初余额	8,641,696,174.92	6,464,868,041.79
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	-13,948,010.85	2,305,803,569.66

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,627,748,164.07	8,641,696,174.92
其中: 库存现金	30,720.00	31,123.20
可随时用于支付的银行存款	8,608,618,041.88	8,625,401,050.81
可随时用于支付的其他货币资金	19,099,402.19	16,264,000.91
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	8,627,748,164.07	8,641,696,174.92

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

58、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

□适用 √不适用

59、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

60、租赁

(1). 作为承租人

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☐适用 ☒不适用

售后租回交易及判断依据

☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额2,155,942.94(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
长租房项目	109,100,734.09	
控股大厦项目	14,024,568.87	
其他	35,651,952.35	
合计	158,777,255.31	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

61、数据资源

☐适用 ☒不适用

62、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出**1、 按费用性质列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发	970,339.63	1,482,455.54
合计	970,339.63	1,482,455.54
其中：费用化研发支出	970,339.63	1,482,455.54

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

3、 重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☒适用 ☐不适用

本期新纳入合并范围的主体相关基本情况：

序号	企业名称	纳入合并范围日期	取得方式	持股比例（%）	享有的表决权(%)	注册资本（万元）	层级
1	上海城航置业有限公司	2025-01-08	新设	90	90	95,000.00	3
2	上海城芮置业有限公司	2025-01-10	新设	100	100	119,700.00	3
3	上海馨伴寓置业有限公司	2025-02-28	资产收购	80	80	28,000.00	4
4	上海城紫置业有限公司	2025-04-18	新设	90	90	86,000.00	3
5	上海城霖置业有限公司	2025-06-17	新设	100	100	32,111.00	4

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海城投置地（集团）有限公司	上海市	2,500,000,000.00	上海市	房地产	100		同一控制下企业合并
上海城投置业服务有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	服务业		100	设立或投资
上海新凯房地产开	上海市	10,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资

发有限公司							
上海韵意房地产开发有限公司	上海市	350,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	700,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	2,200,000,000.00	上海市	房地产	45.45	54.55	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城浦置业有限公司	上海市	160,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海其越置业有限公司	上海市	230,000,000.00	上海市	房地产		100	同一控制下企业合并
上海城投置地（香港）有限公司	香港		香港	投资控股		100	设立或投资
上实丰启（BVI）置业有限公司	英属维尔京群岛		英属维尔京群岛	投资控股		100	资产收购
上实丰启置业有限公司	香港		香港	投资控股		100	资产收购
上海丰启置业有限公司	上海市	266,244,898.00	上海市	房地产		100	资产收购
上海城欣置业有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城越置业有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城亨置业有限公司	上海市	330,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城展置业有限公司	上海市	400,000,000.00	上海市	房地产		90	设立或投资
黄山山海置业有限公司	黄山市	500,000,000.00	黄山市	房地产		70	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	420,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城投置地项目管理有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	房地产		70	设立或投资
上海城辰置业有限公司	上海市	450,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
城兆星置业（上海）有限公司	上海市	300,000,000.00	上海市	房地产		55	设立或投资
上海城虹万岸建设发展有限公司	上海市	1,240,000,000.00	上海市	房地产		80	同一控制下企业合并
上海城凌置业有限公司	上海市	1,300,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城晖置业有限公司	上海市	370,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城曦置业有限公司	上海市	900,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城投控股投资有限公司	上海市	1,250,000,000.00	上海市	股权投资	100		非同一控制下企业合并
上海城投房屋租赁有限公司	上海市	650,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海新江湾城投资发展有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	房地产	50	50	非同一控制下企业合并
上海城投置业经营管理有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	物业管理	100		设立或投资

江阴高新区新城镇开发建设有限公司	无锡市	100,000,000.00	无锡市	房地产	50		设立或投资
上海露香园建设发展有限公司	上海市	7,200,000,000.00	上海市	房地产	100		设立或投资
上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	餐饮管理	100		设立或投资
上海城旭置业有限公司	上海市	2,480,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城渡置业有限公司	上海市	360,000,000.00	上海市	房地产		90	设立或投资
上海城翟置业有限公司	上海市	690,000,000.00	上海市	房地产		90	设立或投资
上海盛馨庭管理咨询合伙企业(有限合伙)	上海市	800,000,000.00	上海市	股权投资		80	设立或投资
上海馨伴寓置业有限公司	上海市	280,000,000.00	上海市	房地产		80	资产收购
上海城航置业有限公司	上海市	950,000,000.00	上海市	房地产		90	设立或投资
上海城芮置业有限公司	上海市	1,197,000,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城紫置业有限公司	上海市	860,000,000.00	上海市	房地产		90	设立或投资
上海城霖置业有限公司	上海市	321,110,000.00	上海市	房地产		100	设立或投资

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海城展置业有限公司	10.00	-7,781,110.34		-44,029,109.15
黄山山海置业有限公司	30.00	-6,510,371.96		127,603,243.67
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	50.00	6,060,682.07	40,695,652.18	268,559,471.90

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海城展置业有限公司	4,331,809,591.94	640,319.98	4,332,449,911.92	147,284,903.38	4,625,456,100.00	4,772,741,003.38	4,411,238,432.72	657,322.66	4,411,895,755.38	4,774,375,743.40		4,774,375,743.40
黄山山海置业有限公司	1,046,227,603.23	228,900,886.17	1,275,128,489.40	281,784,343.83	568,000,000.00	849,784,343.83	1,033,384,307.26	232,075,813.18	1,265,460,120.44	318,414,734.99	500,000,000.00	818,414,734.99
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	538,310,930.74	2,406,091,784.51	2,944,402,715.25	24,919,672.82	2,282,492,565.59	2,307,412,238.41	594,178,707.25	2,548,396,898.92	3,142,575,606.17	120,298,625.43	2,300,177,614.63	2,420,476,240.06

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
城展置业	75,685,306.46	-77,811,103.44	-77,811,103.44	80,360,753.58	117,228,754.38	-78,005,373.49	-78,005,373.49	-80,006,375.67
黄山山海	7,216,356.77	-21,701,239.88	-21,701,239.88	-77,350,828.22	10,411,462.72	-22,794,799.00	-22,794,799.00	-58,378,697.54
江阴新城	102,040,665.33	14,891,110.73	14,891,110.73	52,488,717.43	104,024,796.44	16,273,664.01	16,273,664.01	-141,519,277.02

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西部证券股份有限公司	陕西省	陕西省	证券业务	10.26		权益法
上海城投集团财务有限公司	上海市	上海市	金融服务	20.00		权益法
上海合庭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		36.00	权益法
上海建科咨询集团股份有限公司	上海市	上海市	工程咨询	7.81		权益法

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

本公司对西部证券的持股比例虽然低于 20%,但是西部证券董事会 11 名董事中的 2 名由本公司任命,本公司能够对西部证券施加重大影响,故将其作为联营企业核算。本公司对上海建科咨询集团股份有限公司的持股比例虽然低于 20%,但是上海建科咨询集团股份有限公司董事会 11 名董事中的 1 名由本公司任命,本公司能够对上海建科咨询集团股份有限公司施加重大影响,故将其作为联营企业核算。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
--	-------------	-------------

	西部证券股份有限公司	上海城投集团财务有限公司	西部证券股份有限公司	上海城投集团财务有限公司
流动资产	104,993,854,534.24	9,388,157,221.61	93,315,744,628.96	8,816,956,099.91
非流动资产	6,122,658,167.88	3,944,415,658.51	2,648,333,450.77	4,010,875,759.18
资产合计	111,116,512,702.12	13,332,572,880.12	95,964,078,079.73	12,827,831,859.09
流动负债	67,548,290,967.42	12,105,309,863.95	49,180,631,580.39	11,635,684,610.28
非流动负债	14,063,626,217.62	8,579,643.97	17,768,407,722.51	9,874,194.23
负债合计	81,611,917,185.04	12,113,889,507.92	66,949,039,302.90	11,645,558,804.51
少数股东权益	217,526,030.44		203,764,013.55	
归属于母公司股东权益	29,287,069,486.64	1,218,683,372.20	28,811,274,763.28	1,182,273,054.58
按持股比例计算的净资产份额	3,004,853,329.33	243,736,674.45	2,956,036,790.71	236,454,610.93
调整事项	292,568,724.62		296,932,559.01	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	292,568,724.62		296,932,559.01	
对联营企业权益投资的账面价值	3,297,422,053.95	243,736,674.45	3,252,969,349.72	236,454,610.93
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	3,612,952,159.96		3,736,746,206.05	
营业收入	2,788,940,312.47	116,684,298.18	3,329,177,662.17	123,968,175.65
净利润	784,913,136.70	36,410,317.62	653,598,725.73	36,129,703.16
终止经营的净利润				
其他综合收益	50,538,971.09		-6,473,488.75	
综合收益总额	835,452,107.79	36,410,317.62	647,125,236.98	36,129,703.16
本年度收到的来自联营企业的股利	41,264,682.03		41,264,682.03	

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海建科咨询集团股份有限公司	上海合庭房地产开发有限公司	上海建科咨询集团股份有限公司	上海合庭房地产开发有限公司
流动资产	3,327,722,781.23	513,442,394.47	4,076,859,035.24	513,446,490.03
非流动资产	2,272,399,324.51		2,354,675,339.51	
资产合计	5,600,122,105.74	513,442,394.47	6,431,534,374.75	513,446,490.03

流动负债	1,345,449,791.66	7,339,327.89	1,573,609,310.89	7,334,239.89
非流动负债	444,954,061.07		463,235,339.64	
负债合计	1,790,403,852.73	7,339,327.89	2,036,844,650.53	7,334,239.89
少数股东权益	277,334,080.94		289,943,542.88	
归属于母公司股东权益	3,532,384,172.07	506,103,066.58	4,104,746,181.34	506,112,250.14
按持股比例计算的净资产份额	275,879,203.84	182,197,103.97	320,580,676.76	182,200,410.05
调整事项	60,982,710.40		25,166,425.46	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	60,982,710.40		25,166,425.46	
对联营企业权益投资的账面价值	336,861,914.24	182,197,103.97	345,747,102.22	182,200,410.05
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	564,160,000.00		553,600,000.00	
营业收入	1,935,166,635.95		1,923,610,854.17	148,571.43
净利润	24,787,433.90		18,309,400.85	-2,161,485.23
终止经营的净利润				
其他综合收益	-76,267.08		9,175,083.27	-
综合收益总额	24,711,166.82		27,484,484.12	-2,161,485.23
本年度收到的来自联营企业的股利			7,680,000.00	

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	16,379,546.90	16,093,236.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	286,310.51	295,292.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	286,310.51	295,292.94
联营企业：		
投资账面价值合计	1,912,176,064.47	2,041,256,406.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	11,170,015.70	7,398,231.75
--其他综合收益		
--综合收益总额	11,170,015.70	7,398,231.75

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期转入其 他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益 相关
虹科委政府补助	11,321,722.37					11,321,722.37	与资产相关
新建租赁住房 项目补贴				320,415.08	16,190,692.38	15,870,277.30	与资产相关
合计	11,321,722.37			320,415.08	16,190,692.38	27,191,999.67	/

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关	代扣代缴个人所得税手	284,566.42	296,540.04

	续费返还		
与收益相关	政府扶持金	5,552,486.00	5,305,307.85
与收益相关	保障性租赁住房项目补助	157,929.08	
与收益相关	其他补贴收入	814,268.30	450,447.63
合计		6,809,249.80	6,052,295.52

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具，除衍生工具外，包括银行借款、其他计息借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

1. 金融工具的分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2025年6月30日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	8,868,013,345.96			8,868,013,345.96
交易性金融资产		288,704,286.70		288,704,286.70
应收账款	1,948,689,253.77			1,948,689,253.77
其他应收款	599,483,804.87			599,483,804.87
长期应收款	1,899,574,901.43			1,899,574,901.43
其他权益工具投资			1,909,464.08	1,909,464.08
其他非流动金融资产		649,983,595.13		649,983,595.13

②2024年12月31日

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	8,700,351,651.78			8,700,351,651.78
交易性金融资产		272,677,388.28		272,677,388.28
应收账款	1,068,781,042.35			1,068,781,042.35
其他应收款	655,528,879.45			655,528,879.45
长期应收款	2,017,285,907.75			2,017,285,907.75

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
其他权益工具投资			1,909,464.08	1,909,464.08
其他非流动金融资产		641,511,179.85		641,511,179.85

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年6月30日

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款	4,170,687,322.79		4,170,687,322.79
应付账款	5,169,551,087.47		5,169,551,087.47
其他应付款	1,575,039,108.20		1,575,039,108.20
长期借款	22,624,526,442.39		22,624,526,442.39
应付债券	7,677,134,703.18		7,677,134,703.18
一年内到期的非流动负债	8,447,530,464.16		8,447,530,464.16
长期应付款	18,445,283.76		18,445,283.76

②2024年12月31日

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款	3,955,248,307.46		3,955,248,307.46
应付账款	5,134,301,789.70		5,134,301,789.70
其他应付款	1,395,011,347.24		1,395,011,347.24
长期借款	22,235,451,367.92		22,235,451,367.92
应付债券	8,476,059,278.20		8,476,059,278.20
一年内到期的非流动负债	7,206,256,742.35		7,206,256,742.35
长期应付款	18,598,109.68		18,598,109.68

2. 信用风险

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款以及未纳入减值评估范围的公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款、合同资产、其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信

用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 6 月 30 日，本公司无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

3. 流动性风险

本公司内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2025 年 6 月 30 日				合计
	1 年以内	1 到 2 年	2 年以上至 5 年	5 年以上	
短期借款	4,170,687,322.79				4,170,687,322.79
应付账款	3,147,903,118.61	2,021,647,968.86			5,169,551,087.47
其他应付款	1,339,890,116.72	235,148,991.48			1,575,039,108.20
一年内到期的非流动负债	8,447,530,464.16				8,447,530,464.16
长期借款		11,465,739,639.76	6,327,247,044.31	4,831,539,758.32	22,624,526,442.39
应付债券		3,999,290,718.86	2,597,843,984.32	1,080,000,000.00	7,677,134,703.18
长期应付款	5,168,653.36	1,783,462.00	5,547,338.00	5,945,830.40	18,445,283.76

接上表：

项目	2024 年 12 月 31 日				合计
	1 年以内	1 到 2 年	2 年以上至 5 年	5 年以上	
短期借款	3,955,248,307.46				3,955,248,307.46
应付账款	2,440,588,173.85	2,693,713,615.85			5,134,301,789.70
其他应付款	804,270,295.84	590,741,051.40			1,395,011,347.24
一年内到期的非流动负债	7,206,256,742.35				7,206,256,742.35
长期借款		1,275,996,855.92	9,530,316,578.24	11,429,137,933.76	22,235,451,367.92
应付债券		799,718,436.48	6,596,340,841.72	1,080,000,000.00	8,476,059,278.20
长期应付款	3,501,688.28	1,897,265.60	10,173,239.82	3,025,915.98	18,598,109.68

4. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

（1）利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司总部财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于 2025 年 1~6 月及 2024 年 1~6 月本公司并无利率互换安排。

(2) 汇率风险

无。

(3) 权益工具投资价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

□适用 √不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	288,704,286.70			288,704,286.70
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	174,400,286.70			174,400,286.70
（1）债务工具投资	174,400,286.70			174,400,286.70
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	114,304,000.00			114,304,000.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	114,304,000.00			114,304,000.00
（二）其他非流动金融资产			649,983,595.13	649,983,595.13
1.股权基金投资			270,137,325.59	270,137,325.59
2.非上市公司股权投资			379,846,269.54	379,846,269.54
（三）其他权益工具投资			1,909,464.08	1,909,464.08
1.非上市公司股权投资			1,909,464.08	1,909,464.08
持续以公允价值计量的资产总额	288,704,286.70		651,893,059.21	940,597,345.91

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

√适用 □不适用

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。

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

√适用 □不适用

相关资产或负债的不可观察的输入值。

1. 计入当期损益的利得和损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益等项目。

2. 本公司由投资部门负责金融资产和金融负债的估值工作。上述估值结果由本公司财务部门

进行独立验证和账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

本公司在对第三层次的可供出售权益工具公允价值进行评估时，采用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型等。估值技术输入值主要包括无风险利率、股价及股价波动率、缺乏流动性折价等。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等。

9、其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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(%)
上海城投(集团)有限公司	上海	城市建设投资建设承包、项目投资、参股经营等	5,000,000.000	46.46	46.46

本企业最终控制方是上海城投（集团）有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本节“十、在其他主体中的权益\1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本节“十、在其他主体中的权益\3、在合营企业或联营企业中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
常州明城置业发展有限公司	联营企业
上海东荣房地产开发有限公司	联营企业
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海诚鼎创富投资管理有限公司	合营企业
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海湾谷科技园管理有限公司	合营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海沧达投资经济发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城市排水设备制造安装工程有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投公路投资（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环保产业投资管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环保金融服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环城高速建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投集团财务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投水务（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投资产管理（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城越建设发展有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
上海东飞环境工程服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海东飞智慧建设工程发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海合庭房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海环境卫生工程设计院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海黄山合城置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海建瓴工程咨询有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海临港供排水发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海前卫实业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市城市排水有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市合流工程监理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市市政规划设计研究院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市政实业有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
上海途时旅行社有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海兴育置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海义品置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海长兴岛置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制

上海中心大厦商务运营有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦置业管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海住总（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海兴港置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海市合流工程监理有限公司	接受劳务	1,497,184.07	1,061,026.36
上海城投房地产租赁有限公司	接受劳务	306,701.89	
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理支出	3,657,146.79	7,205,815.62

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城越建设发展有限责任公司	提供服务	4,590,841.84	1,205,861.40
上海城投（集团）有限公司	提供服务	2,657,994.87	9,488,618.21
上海市城市排水有限公司	提供服务	1,011,601.61	1,061,059.24
上海城投资产管理（集团）有限公司	提供服务	590,481.20	646,354.58
上海城市排水设备制造安装工程	提供服务	420,253.77	527,011.48
上海兴港置业发展有限公司	提供服务	3,948,966.98	
上海城投环保金融服务有限公司	提供服务	76,688.75	86,776.97
上海中心大厦置业管理有限公司	提供服务	123,300.67	114,783.46
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	提供服务		88,933.04
上海诚鼎创富投资管理有限公司	提供服务	59,789.09	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	提供服务	13,786.42	
上海城投环保金融服务有限公司	资产租赁	767,051.46	767,051.46
上海诚鼎创富投资管理有限公司	资产租赁	464,251.44	464,251.44
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	资产租赁	196,354.26	196,354.26

上海长兴岛置业有限公司	提供服务	3,056,603.78	1,849,511.36
上海兴育置业发展有限公司	提供服务	219,970.31	2,212,315.52

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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
上海城投环保金融服务有限公司	房屋	767,051.46	767,051.46
上海诚鼎创富投资管理有限公司	房屋	464,251.44	464,251.44
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	196,354.26	196,354.26
合计		1,427,657.16	1,427,657.16

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期 租赁和低价值资 产租赁的租金费 用（如适用）	未纳入租赁 负债计量的 可变租赁付 款额（如适 用）	支付的租金	承担的租赁负 债利息支出	增加的使 用权资产	简化处理的短期 租赁和低价值资 产租赁的租金费 用（如适用）	未纳入租赁负 债计量的可变 租赁付款额（如 适用）	支付的租金	承担的租赁 负债利息支 出	增加的使 用权资产
上海城投（集 团）有限公司									5,005,915.89	122,669.66	
合计									5,005,915.89	122,669.66	

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投置地（集团）有限公司	1,058,000,000.00	2020-5-29	2027-5-28	否
上海城投置地（香港）有限公司	300,000,000.00	2024-7-31	2025-7-31	否
上海丰启置业有限公司	1,500,000,000.00	2025-4-28	2028-4-27	否

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海城投（集团）有限公司	350,000,000.00	2019-9-29	2029-8-29	2.30
上海城投（集团）有限公司	300,000,000.00	2020-4-26	2025-2-27	3.20
上海城投（集团）有限公司	100,000,000.00	2023-3-24	2026-6-22	4.35
上海城投（集团）有限公司	500,000,000.00	2023-3-24	2026-3-23	4.35
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2022-7-27	2027-7-26	4.00
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2022-3-28	2028-3-27	4.35
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2022-5-16	2027-5-15	4.60
上海沧达投资经济发展有限公司	500,000,000.00	2022-5-27	2027-5-26	4.60
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2022-5-12	2025-5-11	4.00
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2022-5-18	2025-5-17	4.00
上海城投环保金融服务有限公司	155,000,000.00	2022-12-15	2025-12-14	4.00
上海城投环保金融服务有限公司	1,000,000,000.00	2025-5-16	2028-5-15	4.00
上海市市政规划设	80,000,000.00	2022-6-2	2027-6-1	4.60

计研究院有限公司				
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022-6-10	2027-6-9	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2022-6-15	2027-6-14	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022-7-12	2027-7-11	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	30,000,000.00	2022-9-9	2027-9-8	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2022-9-13	2027-9-12	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022-12-6	2027-12-5	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023-1-5	2028-1-4	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023-4-19	2028-4-18	4.30
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2023-1-6	2028-1-5	4.30
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023-2-9	2028-2-8	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2023-2-9	2028-2-8	4.30
上海临港供排水发展有限公司	500,000,000.00	2023-6-14	2025-12-13	3.65
上海城投环城高速建设发展有限公司	500,000,000.00	2024-9-19	2027-9-18	3.60
上海住总（集团）有限公司	100,000,000.00	2024-11-15	2026-3-31	4.00
上海市政实业有限责任公司	180,000,000.00	2024-11-15	2026-3-31	4.00
上海前卫实业有限公司	200,000,000.00	2024-11-20	2026-3-31	4.00
上海前卫实业有限公司	720,000,000.00	2024-12-3	2026-3-31	4.00
上海城投公路投资（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2024-11-18	2026-9-30	4.00
上海中心大厦建设发展有限公司	200,000,000.00	2024-12-3	2025-12-15	4.00
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2024-11-15	2026-3-31	4.00
上海中心大厦建设发展有限公司	100,000,000.00	2025-03-31	2025-12-15	4.00
上海中心大厦建设发展有限公司	50,000,000.00	2025-05-06	2025-12-15	4.00
上海中心大厦建设发展有限公司	50,000,000.00	2025-06-06	2025-12-15	4.00

拆出：

于2025年6月30日，本公司之子公司置地集团对常州明城置业发展有限公司（以下简称“常州明城”）拆出资金余额146,719,489.13元（其中应计利息33,667,551.77元）。

于2025年6月30日，本公司之子公司置业经营公司对上海湾谷科技园管理有限公司（以下简称“湾谷科技园”）拆出资金余额1,000,000.00元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,951,895.00	6,093,498.00

(8). 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

(1) 存款利息收入

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城投集团财务有限公司	利息收入	1,538,556.72	6,158,038.85

(2) 委托借款利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
上海城投环保金融服务有限公司	22,839,446.64	36,533,333.62
上海城投（集团）有限公司	19,290,141.01	24,595,278.61
上海城投环保产业投资管理有限公司	1,810,000.00	1,820,000.00
上海市市政规划设计研究院有限公司	9,326,527.78	5,738,055.57
上海临港供排水发展有限公司	9,175,695.46	9,226,389.91
上海沧达投资经济发展有限公司	18,074,861.13	16,152,500.00
上海城投环城高速建设发展有限公司	8,656,251.19	354,861.20
上海住总（集团）有限公司	2,011,112.73	
上海城投公路投资（集团）有限公司	30,166,667.27	
上海前卫实业有限公司	18,502,223.64	
上海中心大厦建设发展有限公司	5,494,445.58	
合计	145,347,372.43	94,420,418.91

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	上海义品置业有限公司	49,484,119.00	11,133.93	49,484,119.00	11,133.93
应收账款	上海城越建设发展有限责任公司	1,383,314.96	2,175.41	9,668,494.04	2,175.41

应收账款	上海长兴岛置业有限公司	3,240,000.00	729.00	1,620,000.00	364.50
应收账款	上海兴育置业发展有限公司	888,887.49	200.00	655,718.97	147.54
应收账款	上海东荣房地产开发有限公司			542,118.04	121.98
应收账款	上海城市排水设备制造安装工程有限公司	307,033.84	69.08	211,342.29	47.55
应收账款	上海市城市排水有限公司	622,156.96	139.99	118,387.20	26.64
应收账款	上海城投资产管理（集团）有限公司	419,184.88	94.32	22,876.55	5.15
应收账款	上海城投环保金融服务有限公司	11,400.00	2.57	11,400.00	2.57
应收账款	上海诚鼎创富投资管理有限公司	9,000.00	2.03		
应收账款	上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	2,400.00	0.54		
应收账款	上海兴港置业发展有限公司	4,185,905.00	941.83		
应收账款	上海城投（集团）有限公司	1,400,457.94	315.10		
应收账款	上海中心大厦置业管理有限公司	1,025.09	0.23		
其他应收款	常州明城置业发展有限公司	113,051,937.36	25,436.69	146,719,489.13	37,044.40
其他应收款	上海中心大厦置业管理有限公司	117,979.71	26.55	165,847.71	5,285.86
其他非流动资产	上海湾谷科技园管理有限公司	1,000,000.00			

(2). 应付项目

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	178,995,300.28	178,995,300.28
其他应付款	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	6,942,149.00	6,942,149.00
其他应付款	上海中心大厦置业管理有限公司	2,223,120.61	3,322,474.63
其他应付款	上海城投资产管理（集团）有限公司		578,572.09
其他应付款	上海城越建设发展有限责任公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	上海城投环保金融服务有限公司	38,750.00	317,625.00
其他应付款	上海城投环保产业投资管理有限公司	22,500.00	24,750.00
其他应付款	上海城投（集团）有限公司	61,208.49	12,875.15
其他应付款	上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	350,000.00	
其他应付款	上海市城市排水有限公司	150,000.00	
应付账款	上海城投水务（集团）有限公司		66,744.03

应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	3,729,906.92	7,814,288.56
应付账款	上海城投水务（集团）有限公司	4,666,557.02	5,736,490.93
应付账款	上海东飞智慧建设工程发展有限公司		766,792.45
应付账款	上海市合流工程监理有限公司	298,884.84	670,899.53
应付账款	上海建瓴工程咨询有限公司		280,182.82
应付账款	上海市市政规划设计研究院有限公司		112,550.95
短期借款	上海城投公路投资（集团）有限公司	1,501,666,666.66	1,501,833,333.33
短期借款	上海前卫实业有限公司	921,022,222.22	921,124,444.44
短期借款	上海城投（集团）有限公司	600,724,998.00	600,797,498.00
短期借款	上海中心大厦建设发展有限公司	400,444,444.44	200,244,444.44
短期借款	上海市政实业有限责任公司	180,200,000.00	180,220,000.00
短期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	100,111,110.78	100,522,222.22
短期借款	上海住总（集团）有限公司	100,111,111.11	100,122,222.22
长期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	700,000,000.00	600,000,000.00
长期借款	上海城投环城高速建设发展有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
长期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
长期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
长期借款	上海城投环保金融服务有限公司	1,000,000,000.00	
长期借款	上海城投（集团）有限公司	350,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	上海城投环保金融服务有限公司	156,283,333.34	1,156,411,665.66
一年内到期的非流动负债	上海城投（集团）有限公司	223,609.50	650,689,027.77
一年内到期的非流动负债	上海临港供排水发展有限公司	500,506,944.46	500,557,638.90
一年内到期的非流动负债	上海沧达投资经济发展有限公司	887,500.37	100,575,800.02
一年内到期的非流动负债	上海城投环城高速建设发展有限公司	451,388.89	1,050,000.00
一年内到期的非流动负债	上海市市政规划设计研究院有限公司	315,277.81	346,805.59
一年内到期的非流动负债	上海城投环保产业投资管理有限公司	100,000.00	110,000.00

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

√适用 □不适用

与存在关联关系的财务公司的往来情况

(1) 存款业务

关联方	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	收取的利息
上海城投集	863,813,828.00	2,403,411,690.82	2,121,888,975.78	1,145,336,543.04	1,538,556.72

团财务有限公司					
---------	--	--	--	--	--

(2) 贷款业务

无。

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☐适用 ☒不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☐适用 ☒不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他☐适用 ☒不适用**十七、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**☐适用 ☒不适用**2、利润分配情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	100,180,030.72
经审议批准宣告发放的利润或股利	100,180,030.72

根据公司于2025年6月20日召开的2024年年度股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.04元，以实施权益分派股权登记日总股本扣减当日公司回购专用证券账户中的股份数，即2,504,500,768股为基数计算，共计100,180,030.72元。上述权益分派方案已于2025年7月23日实施完成。

3、销售退回☐适用 ☒不适用**4、其他资产负债表日后事项说明**☒适用 ☐不适用

公司于2025年8月7日对回购专用证券账户中的25,074,866股回购股份实施注销，总股本由2,529,575,634股变更为2,504,500,768股，后续公司将依法办理工商变更登记等手续。

十八、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**☐适用 ☒不适用**(2). 未来适用法**☐适用 ☒不适用**2、重要债务重组**☐适用 ☒不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**☐适用 ☒不适用**(2). 其他资产置换**☐适用 ☒不适用**4、年金计划**☐适用 ☒不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

本公司的报告分布是提供不同产品和服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

报告期，本公司有两个报告分部，分别为总部板块及房地产板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	总部	房地产模块	分部间抵销	合计
对外交易收入	3,437,004.30	5,923,355,961.10		5,926,792,965.40
分部间交易收入		51,447,109.40	51,447,109.40	
对联营和合营企业的投资收益	100,194,612.57	-1,545,527.81		98,649,084.76
资产减值损失				
信用减值损失	339,400.98	571,819.74	339,400.98	571,819.74
折旧费和摊销费	-4,217,640.42	-176,926,286.16	-2,984,610.48	-178,159,316.10
利润总额（亏损总额）	5,274,413.60	411,762,108.75	57,794,941.16	359,241,581.19
所得税费用	6,641,219.24	260,539,661.38	57,794,941.16	209,385,939.46
净利润（净亏损）	-1,366,805.64	151,222,447.37		149,855,641.73
资产总额	45,097,727,882.75	81,088,484,614.69	39,721,645,810.98	86,464,566,686.46
负债总额	28,824,026,869.79	59,906,114,313.05	24,066,605,204.38	64,663,535,978.46
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
对联营企业和合营企业的长期股权投资	5,194,557,392.95	794,215,965.03		5,988,773,357.98
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	2,478,136,625.42	1,020,836,578.48	2,478,049,519.11	1,020,923,684.79

上年同期：

项目	总部	房地产模块	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,876,068.27	644,057,723.17		652,933,791.44
分部间交易收入		32,763,556.76	32,763,556.76	
对联营和合营企业的投资收益	100,342,463.02	8,627,558.66		108,970,021.68
资产减值损失		426,869.71		426,869.71
信用减值损失	19,832.33	-89,866.62	19,672.21	-89,706.50
折旧费和摊销费	-5,337,953.50	-87,152,593.33	-4,113,072.42	-88,377,474.41

利润总额（亏损总额）	-132,670,964.32	18,033,443.33	-1,429,393.20	-113,208,127.79
所得税费用	-28,722,384.30	34,724,118.11	-105,631.21	6,107,365.02
净利润（净亏损）	-103,948,580.02	-16,690,674.78	-1,323,761.99	-119,315,492.81
资产总额	44,150,798,569.17	74,795,909,693.90	37,923,631,541.11	81,023,076,721.96
负债总额	27,703,038,143.22	54,352,662,048.17	22,354,841,482.92	59,700,858,708.47
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
对联营企业和合营企业的长期股权投资	5,145,506,364.81	610,163,964.98		5,755,670,329.79
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-1,285,898,007.27	1,542,160,849.19	-744,569,064.82	1,000,831,906.74

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、其他

☒适用 ☐不适用

(1) 借款费用

当期资本化的借款费用金额合计为 417,044,515.44 元，其中计入存货成本中的资本化的借款费用为 417,044,515.44 元。

当期用于计算确定借款费用加权平均资本化率为 3.20%。

(2) 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于 2025 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 74.79%。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,375,000.00	2,322,300.00

1 年以内小计	2,375,000.00	2,322,300.00
5 年以上	70,000.00	70,000.00
合计	2,445,000.00	2,392,300.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	70,000.00	2.86	70,000.00	100.00		70,000.00	2.93	70,000.00	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备的应收账款	70,000.00	2.86	70,000.00	100.00		70,000.00	2.93	70,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	2,375,000.00	97.14	534.38	0.02	2,374,465.62	2,322,300.00	97.07	522.52	0.02	2,321,777.48
其中：										
应收关联方	2,375,000.00	97.14	534.38	0.02	2,374,465.62	2,322,300.00	97.07	522.52	0.02	2,321,777.48
合计	2,445,000.00	/	70,534.38	/	2,374,465.62	2,392,300.00	/	70,522.52	/	2,321,777.48

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海恒鹭房地产开发有限公司	70,000.00	70,000.00	100.00	预计无法收回
合计	70,000.00	70,000.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：应收关联方

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方	2,375,000.00	534.38	0.02
合计	2,375,000.00	534.38	0.02

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	522.52		70,000.00	70,522.52
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11.86			11.86
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	534.38		70,000.00	70,534.38

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	522.52	11.86				534.38
单项计提坏账准备的应收账款	70,000.00					70,000.00
合计	70,522.52	11.86				70,534.38

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	2,375,000.00		2,375,000.00	97.14	534.38
上海恒鹭房地产开发有限公司	70,000.00		70,000.00	2.86	70,000.00
合计	2,445,000.00		2,445,000.00		70,534.38

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,415,925.00	
其他应收款	1,623,851,898.85	3,948,506,636.35
合计	1,625,267,823.85	3,948,506,636.35

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国泰海通证券股份有限公司	1,415,925.00	
合计	1,415,925.00	

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	300,790,107.04	280,790,107.04
1 年以内小计	300,790,107.04	280,790,107.04
1 至 2 年	606,143,440.71	656,143,440.29
2 至 3 年	463,751,923.74	666,351,923.74
3 年以上		
3 至 4 年	253,608,715.25	1,038,006,399.98
4 至 5 年		1,308,002,315.69
5 年以上	47,722,525.85	47,722,525.85
合计	1,672,016,712.59	3,997,016,712.59

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	1,321,694,186.32	3,646,694,186.32
应收押金保证金	302,600,000.00	302,600,000.00
应收海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	27,719,488.65

应收上海百玛士绿色能源有限公司	19,745,100.21	19,745,100.21
其他	257,937.41	257,937.41
合计	1,672,016,712.59	3,997,016,712.59

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	875,408.38		47,634,667.86	48,510,076.24
2025年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-345,262.50			-345,262.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	530,145.88		47,634,667.86	48,164,813.74

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提	47,634,667.86					47,634,667.86

坏账准备						
按组合计提坏账准备	875,408.38	-345,262.50				530,145.88
合计	48,510,076.24	-345,262.50				48,164,813.74

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海露香园置业有限公司	581,008,715.25	35.78	应收关联方款项	1至2年、3至4年、	197,147.84
上海城投置地(香港)有限公司	407,036,658.44	25.07	应收关联方款项	1年以内(含1年)、1至2年、2至3年	105,627.83
上海城投置地有限公司母公司	275,000,000.00	16.94	应收关联方款项	1年以内(含1年)	54,450.00
平安国际融资租赁有限公司	200,000,000.00	12.32	应收押金保证金	2至3年、3至4年	39,600.00
百瑞信托有限责任公司	80,100,000.00	4.93	应收押金保证金	3至4年	20,224.01
合计	1,543,145,373.69	95.04	/	/	417,049.68

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	47,634,667.86	2.85	47,634,667.86			47,634,667.86	1.19	47,634,667.86		
其中：										
单项计提坏账准备的其他应收款项	47,634,667.86	2.85	47,634,667.86	100.00		47,634,667.86	1.19	47,634,667.86	100.00	
按组合计提坏账准备	1,624,382,044.73	97.15	530,145.88		1,623,851,898.85	3,949,382,044.73	98.81	875,408.38		3,948,506,636.35

其中：										
应收关联方款项	1,321,694,186.32	79.04	369,378.10	0.03	1,321,324,808.22	3,646,694,186.32	91.24	722,045.45	0.02	3,645,972,140.87
应收押金保证金	302,600,000.00	18.10	72,909.77	0.02	302,527,090.23	302,600,000.00	7.57	65,504.92	0.02	302,534,495.08
其他	87,858.41	0.01	87,858.01	100.00	0.40	87,858.41		87,858.01	100.00	0.40
合计	1,672,016,712.59	100.00	48,164,813.74		1,623,851,898.85	3,997,016,712.59	100.00	48,510,076.24		3,948,506,636.35

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,381,114,266.22		14,381,114,266.22	14,381,114,266.22		14,381,114,266.22
对联营、合营企业投资	4,405,611,307.83		4,405,611,307.83	4,371,413,513.05		4,371,413,513.05
合计	18,786,725,574.05		18,786,725,574.05	18,752,527,779.27		18,752,527,779.27

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海城投控股投资有限公司	1,323,658,189.89						1,323,658,189.89	
上海竹岭风企业管理有限公司	43,160,648.21						43,160,648.21	
上海城投置地（集团）有限公司	3,177,645,200.20						3,177,645,200.20	
上海新江湾城投资发展有限公司	1,142,773,427.92						1,142,773,427.92	
上海露香园置业有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
上海露香园建设发展有限公司	7,252,876,800.00						7,252,876,800.00	
上海城投置业经营管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	341,000,000.00						341,000,000.00	
合计	14,381,114,266.22						14,381,114,266.22	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面价值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末余额（账面 价值）	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		
一、合营企业												
上海诚鼎创富投资管理有限公司	16,093,236.39				286,310.51						16,379,546.90	
小计	16,093,236.39				286,310.51						16,379,546.90	
二、联营企业												
西部证券股份有 限公司	3,252,969,349.72				80,532,087.83	5,185,298.43		41,264,682.03			3,297,422,053.95	
上海诚鼎创佳投 资管理有限公司	393,278.58				15,731.88						409,010.46	
上海诚鼎智酷私 募基金合伙企业 （有限合伙）	7,081,859.55				-65,507.60						7,016,351.95	
泰兴诚鼎硬科技 创业投资合伙企 业（有限合伙）	33,723,273.87				-316,400.53						33,406,873.34	
上海诚鼎新扬子 投资合伙企业（有 限合伙）	62,789,077.11			9,079,602.00	1,252,658.07						54,962,133.18	
上海诚鼎华建投 资管理合伙企业 （有限合伙）	2,930,309.30				72,521.10			350,000.00			2,652,830.40	
上海城投集团财 务有限公司	236,454,610.93				7,282,063.52						243,736,674.45	
上海欣顺建设工 程监理有限公司												
扬州市华建诚鼎 股权投资合伙企 业（有限合伙）	101,782,019.52				-791,709.09						100,990,310.43	

无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	311,449,395.86				324,212.67						311,773,608.53	
上海建科咨询集团股份有限公司	345,747,102.22				855,352.48	-5,956.46	-9,734,584.00				336,861,914.24	
小计	4,355,320,276.66			9,079,602.00	89,161,010.33	5,179,341.97	-9,734,584.00	41,614,682.03	0.00	0.00	4,389,231,760.93	
合计	4,371,413,513.05			9,079,602.00	89,447,320.84	5,179,341.97	-9,734,584.00	41,614,682.03	0.00	0.00	4,405,611,307.83	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	3,486,721.28	1,824,279.88	8,876,068.27	213,124.93
合计	3,486,721.28	1,824,279.88	8,876,068.27	213,124.93

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	总部	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产业务	1,201,155.24	156,521.16
委托管理收入	49,716.98	
其他	2,235,849.06	1,667,758.72
按经营地区分类		
上海	3,486,721.28	1,824,279.88
合计	3,486,721.28	1,824,279.88

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
租赁服务	详见本节“五、重要会计政策及会计估计\30”	由乙方定期向出租人支付租金。	租赁服务	是		
委托管理收入	详见本节“五、重要会计政策及会计估计\30”	按季度提交申请表由甲方审核并支付。	委托管理	是		
合计	/	/	/	/		/

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	59,304,347.82	-3,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	89,447,320.84	91,496,889.79
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,326,074.91	11,697,917.39
发放委托贷款取得的投资收益	443,126,761.06	420,369,112.43
合计	601,204,504.63	523,560,919.61

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,248.92	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,524,683.38	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	24,499,313.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	246,337.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	6,124,828.43	
少数股东权益影响额（税后）	66,470.40	
合计	25,076,787.15	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	0.73	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.61	0.05	0.05

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：张辰

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用