

上海浦东土地控股（集团）有限公司

审计报告

大信审字[2026]第 31-00256 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2026]第 31-00256 号

上海浦东土地控股（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

（一）房地产销售业务的确认

1、事项描述

如贵公司财务报表附注四、（二十三）及八、（四十一）所述，房地产开发项目的收入占贵公司2025年度营业收入总额的94%，贵公司在以下条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，与客户办理了房屋移交手续并取得了房屋交接确认单或交房通知书。

由于房地产开发项目的收入对贵公司的重要性，以及是否达到合同约定的交付条件需要一定程度的会计估计和判断，因此管理层在房地产销售业务收入方面可能存在重大错报风险，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括但不限于以下程序：

- （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查贵公司的房产标准买卖合同条款和竣工备案、签约收款流程，检查交房手续办理流程，以评价贵公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；
- （4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；
- （5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2025年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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

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

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年三月十五日





合并资产负债表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	12,052,266,091.40	9,774,410,825.10
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	八、（二）	311,386,453.87	254,484,554.17
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八、（三）	695,228,541.21	739,348,635.08
应收款项融资			
预付款项	八、（四）	19,809,535.37	3,708,015.72
▲应收保费			
▲应收分保账款			
▲应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款	八、（五）	4,223,391,389.43	4,209,084,894.63
其他应收款	八、（六）	5,172,713,935.33	3,142,212,786.49
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	八、（七）	35,638,362,710.70	33,594,321,200.57
其中：原材料		5,690,688.25	5,715,207.92
库存商品（产成品）		304,400.00	304,400.00
合同资产	八、（八）	132,003,899.23	158,630,189.24
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（九）	1,216,657,940.23	1,146,556,617.91
流动资产合计		59,461,820,496.77	53,022,757,718.91
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款	八、（十）	1,840,332,929.54	1,840,544,315.50
长期股权投资	八、（十一）	9,928,287,110.08	9,936,786,022.34
其他权益工具投资	八、（十二）	3,036,837,330.92	3,060,059,553.10
其他非流动金融资产	八、（十三）		
投资性房地产	八、（十四）	6,902,811,910.19	5,468,912,590.16
固定资产	八、（十五）	251,754,186.55	262,851,779.57
其中：固定资产原价		365,882,266.12	371,888,537.76
累计折旧		114,128,079.57	109,036,758.19
固定资产减值准备			
在建工程	八、（十六）	2,103,996.23	4,166,976.96
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（十七）	5,671,546.05	9,373,872.67
无形资产	八、（十八）	9,156,403.61	11,392,544.85
开发支出			
商誉	八、（十九）	8,344,215.61	9,493,839.18
长期待摊费用	八、（二十）	132,883,461.93	91,444,404.74
递延所得税资产	八、（二十一）	50,971,984.91	2,995,867.73
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		22,169,155,075.62	20,698,021,766.80
资产合计		81,630,975,572.39	73,720,779,485.71

企业负责人

浩严印炯

主管会计工作负责人：

施莺

会计机构负责人：

滕云





合并资产负债表（续）

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	A. (十二)	1,532,336,255.18	742,461,867.39
预收款项	A. (十三)	25,547,467.54	17,744,914.63
合同负债	A. (十四)	20,037,338,943.88	17,894,033,829.08
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
△预收保费			
应付职工薪酬	A. (十五)	82,455,098.37	66,798,225.47
其中：应付工资		77,802,247.91	64,290,074.25
应付福利费		248,031.51	51,498.51
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	A. (十六)	2,726,187,570.61	1,611,899,983.01
其中：应交税金		2,725,966,519.47	1,610,777,339.18
其他应付款	A. (十七)	9,471,801,482.26	9,631,384,547.96
其中：应付股利			830,000,000.00
▲应付手续费及佣金			
▲应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	A. (十八)	3,742,021,420.86	2,505,278,337.82
其他流动负债	A. (十九)	1,665,660,875.62	1,425,979,767.20
流动负债合计		39,283,359,114.32	33,896,581,472.56
非流动负债：			
▲保险合同准备金			
长期借款	A. (二十)	11,684,690,569.77	8,214,292,085.30
应付债券	A. (二十一)	4,560,000,000.00	6,080,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债	A. (二十二)	4,676,541.44	7,347,539.47
长期应付款	A. (二十三)	1,887,255,249.87	1,927,821,502.24
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	A. (二十四)		1,890,000.00
递延所得税负债	A. (二十五)	1,062,042,338.87	1,043,272,612.19
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		19,188,664,696.95	17,274,623,739.20
负债合计		58,472,023,811.27	51,170,205,211.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	A. (二十六)	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	A. (二十七)	7,488,852,787.16	7,488,852,787.16
减：库存股			
其他综合收益		447,183,275.38	464,599,942.01
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	A. (二十八)	1,823,732,015.99	1,592,033,514.22
其中：法定公积金		1,823,732,015.99	1,592,033,514.22
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	A. (二十九)	8,921,623,720.73	8,527,724,090.73
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		23,081,391,799.25	22,473,210,334.12
少数股东权益		77,559,961.87	77,363,939.83
所有者权益（或股东权益）合计		23,158,951,761.12	22,550,574,273.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		81,630,975,572.39	73,720,779,485.71

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		6,968,703,402.64	5,128,498,361.64
交易性金融资产		311,386,453.87	254,484,554.17
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、(一)	50,816,709.26	6,733,934.71
应收款项融资			
预付款项		15,982,124.96	2,903,108.28
应收资金集中管理款	十二、(二)	4,223,391,389.43	4,209,084,894.63
其他应收款	十二、(三)	9,075,266,883.08	9,047,387,200.75
其中：应收股利			
存货		20,062,147,757.13	17,685,058,864.44
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		994,983,946.13	1,017,158,527.18
流动资产合计		41,702,678,666.50	37,351,309,445.80
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,840,332,929.54	1,840,544,315.50
长期股权投资	十二、(四)	12,131,437,698.61	12,146,990,168.20
其他权益工具投资		3,036,837,330.92	3,060,059,553.10
其他非流动金融资产			
投资性房地产		6,508,409,019.27	5,090,967,935.83
固定资产		1,390,282.69	1,733,164.84
其中：固定资产原价		14,196,293.05	14,787,286.05
累计折旧		12,806,010.36	13,054,121.21
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		22,128,048.99	16,088,170.45
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		23,540,535,310.02	22,156,383,307.92
资产合计		65,243,213,976.52	59,507,692,753.72

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

编制单位：上海朔生控股（集团）有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,095,844,638.59	454,397,877.00
预收款项		1,405,475.42	1,591,309.41
合同负债		15,716,175,659.25	15,021,351,756.51
应付职工薪酬		3,472,907.62	3,222,500.49
其中：应付工资		2,828,523.23	2,596,316.83
应付福利费		37,185.20	37,185.20
# 其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		2,676,212,185.00	1,575,555,600.93
其中：应交税金		2,673,127,133.65	1,574,564,954.40
其他应付款		4,691,183,558.10	4,332,794,246.02
其中：应付股利			830,000,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,628,305,680.14	2,190,820,479.93
其他流动负债		1,406,193,719.20	1,351,888,736.28
流动负债合计		29,218,793,823.32	24,931,622,496.57
非流动负债：			
长期借款		9,029,629,148.74	6,130,924,448.29
应付债券		4,560,000,000.00	6,080,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,243,125,126.89	1,290,274,641.37
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		346,529,374.39	338,109,455.01
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		15,179,283,647.02	13,839,308,544.67
负债合计		44,398,077,470.34	38,770,931,041.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
# 减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,545,550,589.33	6,136,744,146.66
减：库存股			
其他综合收益		447,183,275.38	464,599,942.01
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		1,809,992,102.13	1,578,293,600.36
其中：法定公积金		1,809,992,102.13	1,578,293,600.36
任意公积金			
# 储备基金			
# 企业发展基金			
# 利润归还投资			
未分配利润		8,642,410,539.34	8,157,124,023.45
所有者权益（或股东权益）合计		20,845,136,506.18	20,736,761,712.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		65,243,213,976.52	59,507,692,753.72

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

2025年度

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		11,660,743,740.85	12,918,997,738.57	加：营业外收入	A、(四十九)	3,915,239.43	3,798,782.41
其中：营业收入	A、(一)至(三)	11,660,743,740.85	12,918,997,738.57	其中：政府补助		885,000.00	2,002,800.00
△利息收入				减：营业外支出	A、(五十)	86,581.98	1,700,160.15
△应收服务收入				四、利润总额（亏损总额）以“-”号填列		3,222,882,923.70	3,381,809,851.02
▲已赚保费				减：所得税费用	A、(五十一)	997,068,769.90	584,348,910.06
△手续费及佣金收入				五、净利润（净亏损）以“-”号填列		2,225,794,153.80	2,797,460,940.96
二、营业总成本		8,845,840,833.72	9,965,895,604.23	(一)按所有权归属分类：		2,225,598,131.76	2,797,947,001.13
其中：营业成本	A、(一)至(六)	7,283,360,713.07	8,549,795,627.16	归属于母公司所有者的净利润		196,022.04	-486,060.17
△利息支出				少数股东损益			
△手续费及佣金支出				(二)按经营持续性分类：			
△保险服务费用				持续经营净利润		2,225,794,153.80	2,797,460,940.96
△分出保险的分摊				终止经营净利润			
△减：退回保险服务费用				六、其他综合收益的税后净额		-17,416,666.63	159,499,999.71
△承保财产损失				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-17,416,666.63	159,499,999.71
△减：分出再保险财务收益				(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-17,416,666.63	-
▲退保金				1.重新计量设定受益计划变动额			
▲赔付支出净额				2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
▲提取保险合同准备金净额				3.其他权益工具投资公允价值变动			
▲保单红利支出				4.企业自身信用风险公允价值变动			
▲分保费用				5.△不能转损益的保险合同金融资产变动	A、(五十二)	-17,416,666.63	159,499,999.71
税金及附加		1,221,670,739.30	1,233,191,955.09	6.其他			
销售费用	A、(四十二)	97,104,355.98	91,643,620.64	(二)将重分类进损益的其他综合收益			
管理费用	A、(四十三)	181,067,572.54	156,480,076.46	1.权益法下可转损益的其他综合收益			
研发费用				2.其他债权投资公允价值变动			
财务费用	A、(四十四)	62,637,471.83	-65,215,675.12	3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
其中：利息费用		129,202,368.20	65,976,789.20	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
利息收入		68,861,799.03	124,162,069.76	5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-1.81	1.36	6.其他债权投资信用减值准备			
其他				7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
加：其他收益	A、(四十五)	2,387,682.62	849,800.33	8.外币财务报表折算差额			
投资收益（损失以“-”号填列）	A、(四十六)	344,757,871.12	313,243,893.83	9.可转损益的保险合同金融资产变动			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		291,501,087.74	272,632,194.03	10.可转损益的分出再保险合同金融资产变动			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				11.其他			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				※归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				七、综合收益总额		2,208,377,487.17	2,956,960,940.67
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	A、(四十七)	56,901,899.70	74,333,646.21	归属于母公司所有者的综合收益总额		2,208,181,465.13	2,957,447,000.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	A、(四十八)	423,562.72	39,319,743.04	※归属于少数股东的综合收益总额		196,022.04	-486,060.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	A、(四十九)	-1,149,623.57	-1,149,623.57	八、每股收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	A、(五十)	629,986.53	11,634.58	(一)基本每股收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,219,054,260.25	3,379,711,228.76	(二)稀释每股收益			

企业负责人：
严炯

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：上海浦东发展银行股份有限公司

2025年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、(五)	9,305,780,150.54	11,100,630,265.58
减：营业成本	十二、(五)	5,030,360,017.04	6,940,218,233.65
税金及附加		1,210,603,204.03	1,221,540,316.65
销售费用		74,246,776.02	92,195,100.82
管理费用		23,776,729.43	31,166,337.10
研发费用			
财务费用		72,441,805.42	-41,200,998.44
其中：利息费用		134,532,241.87	74,355,370.57
利息收入		64,184,908.67	118,461,961.18
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-1.81	1.36
其他			
加：其他收益		46,693.20	12,119.61
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、(六)	344,757,871.12	313,243,893.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		291,501,087.74	272,632,494.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		56,901,899.70	74,333,646.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）		786,928.93	39,361,742.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,296,845,011.55	3,283,662,677.93
加：营业外收入		2,115,346.30	952,381.68
其中：政府补助			
减：营业外支出		35,879.49	1,415,674.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,298,924,478.36	3,283,199,385.22
减：所得税费用		981,939,460.70	545,271,337.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,316,985,017.66	2,737,928,047.77
（一）持续经营净利润		2,316,985,017.66	2,737,928,047.77
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		-17,416,666.63	159,499,999.71
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-17,416,666.63	159,499,999.71
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		-17,416,666.63	159,499,999.71
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		2,299,568,351.03	2,897,428,047.48
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

滕云





合并现金流量表

编制单位：上海浦东地产控股（集团）有限公司

2025年度

单位：人民币元

目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,041,108,314.13	12,218,322,426.19
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		3,893,552.99	7,435,053.66
收到其他与经营活动有关的现金		27,447,129,735.75	2,224,835,192.50
经营活动现金流入小计		42,492,131,602.87	14,450,592,672.35
购买商品、接受劳务支付的现金		8,413,178,959.15	10,758,783,599.78
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		311,540,741.28	223,851,775.51
支付的各项税费		1,749,243,611.38	3,191,149,351.33
支付其他与经营活动有关的现金		31,573,224,229.14	1,444,429,030.18
经营活动现金流出小计		42,047,187,540.95	15,618,213,756.80
经营活动产生的现金流量净额	六、(五)(1)	444,944,061.92	-1,167,621,084.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		13,100,000,000.00	10,724,159,798.00
取得投资收益收到的现金		354,809,845.01	1,044,258,617.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		207,590.00	3,127.44
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		21,495,800.00	1,819,639,143.82
投资活动现金流入小计		13,476,513,235.01	13,588,060,686.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,610,050,241.42	2,390,866,400.54
投资支付的现金		13,100,000,000.00	12,308,741,796.20
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		80,000,000.00	
投资活动现金流出小计		14,790,050,241.42	14,699,608,196.74
投资活动产生的现金流量净额		-1,313,537,006.41	-1,111,547,509.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			77,850,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			77,850,000.00
取得借款收到的现金		8,016,433,517.59	5,277,599,332.33
收到其他与筹资活动有关的现金		2,763,081,439.20	1,970,632,556.86
筹资活动现金流入小计		10,779,514,956.79	7,326,081,889.19
偿还债务支付的现金		4,871,395,974.50	2,789,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,966,418,393.77	2,009,518,335.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,136,564,123.56	1,807,965,237.67
筹资活动现金流出小计		8,974,378,491.83	6,606,933,572.98
筹资活动产生的现金流量净额		1,805,136,464.96	719,148,316.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1.81	-1.36
五、现金及现金等价物净增加额		936,543,522.28	-1,560,020,279.37
加：期初现金及现金等价物余额		9,377,856,361.32	10,937,876,640.69
六、期末现金及现金等价物余额		10,314,399,883.60	9,377,856,361.32

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年度

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,647,900,450.94	10,396,383,312.58
收到的税费返还		3,553,435.77	3,553,435.77
收到其他与经营活动有关的现金		3,321,468,036.86	2,313,174,548.57
经营活动现金流入小计		13,972,921,923.57	12,713,111,296.92
购买商品、接受劳务支付的现金		6,602,379,730.67	4,040,267,198.64
支付给职工及为职工支付的现金		9,651,756.50	11,297,566.76
支付的各项税费		1,630,918,527.87	3,131,855,698.76
支付其他与经营活动有关的现金		3,675,335,881.22	3,565,308,298.62
经营活动现金流出小计		11,918,285,896.26	10,748,728,762.78
经营活动产生的现金流量净额	十二、(七)	2,054,636,027.31	1,964,382,534.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		13,100,000,000.00	10,724,159,798.00
取得投资收益收到的现金		354,809,845.01	1,044,258,617.71
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		21,495,800.00	
投资活动现金流入小计		13,476,305,645.01	11,768,418,415.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,553,302,134.30	2,376,573,330.26
投资支付的现金		13,684,140,000.00	14,209,891,796.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		397,499,720.33	
投资活动现金流出小计		15,634,941,854.63	16,586,465,126.46
投资活动产生的现金流量净额		-2,158,636,209.62	-4,818,046,710.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,523,355,926.78	4,530,333,719.16
收到其他与筹资活动有关的现金		1,956,000,000.00	580,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,479,355,926.78	5,110,333,719.16
偿还债务支付的现金		3,749,873,829.33	2,629,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,884,331,434.90	1,960,319,351.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,131,692,197.74	1,802,477,900.00
筹资活动现金流出小计		7,765,897,461.97	6,392,247,251.31
筹资活动产生的现金流量净额		713,458,464.81	-1,281,913,532.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1.81	-1.36
五、现金及现金等价物净增加额		609,458,284.31	-4,135,577,710.12
加：期初现金及现金等价物余额		4,740,334,948.15	8,875,912,658.27
六、期末现金及现金等价物余额		5,349,793,232.46	4,740,334,948.15

企业负责人：

严炯
浩印

主管会计工作负责人：

施莺

会计机构负责人：

滕云



合并所有者权益变动表

2020年度

单位：人民币元

项	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)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	4,400,000.00	7,488,852,787.16		464,599,942.01		1,592,033,314.22		8,327,724,090.73	22,473,210,234.12		71,363,939.83	22,500,374,273.95
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	4,400,000.00	7,488,852,787.16		464,599,942.01		1,592,033,314.22		8,327,724,090.73	22,473,210,234.12		71,363,939.83	22,500,374,273.95
三、本年年末余额												
(一) 综合收益总额				-17,416,666.63		231,698,501.77		393,859,629.99	608,181,465.13		196,022.04	608,377,487.17
(二) 所有者投入和减少资本				-17,416,666.63				2,225,568,131.76	2,208,181,465.13		196,022.04	2,208,377,487.17
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三) 专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四) 利润分配												
1.提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
2.储备基金												
3.企业发展基金												
4.利润归还投资者												
5.转作应付股利												
6.其他												
2.对所有者(或股东)的分配												
3.其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	4,400,000.00	7,488,852,787.16		447,183,275.38		1,823,732,015.99		8,921,623,720.72	22,081,391,799.25		77,559,961.87	22,158,951,761.12

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

严浩印

施莺

滕云





合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2023年度

上海浦东土地建设(集团)有限公司

编制单位：上海浦东土地建设(集团)有限公司

2023年度

单位：人民币元

项	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)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	1	4,400,000,000.00	7,428,898,381.61		305,093,912.35	1,318,240,709.44		7,433,569,894.38	20,885,808,907.73		20,885,808,907.73	
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年年初余额	5	4,400,000,000.00	7,428,898,381.61		305,093,912.35	1,318,240,709.44		7,433,569,894.38	20,885,808,907.73		20,885,808,907.73	
三、本年年末余额	6	4,400,000,000.00	59,954,425.55		159,493,999.71	273,792,804.78		1,094,134,196.25	1,587,481,428.29	77,363,939.83	1,664,765,368.27	
(一) 综合收益总额	7		59,954,425.55		159,493,999.71			2,797,847,001.13	2,957,447,000.84	-196,066.17	2,956,965,910.67	
(二) 所有者投入和减少资本	8									77,850,000.00	77,850,000.00	
1. 所有者投入的普通股	9											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12		59,954,425.55						59,954,425.55		59,954,425.55	
(三) 专项储备提取和使用	13											
1. 提取专项储备	14											
2. 使用专项储备	15											
(四) 利润分配	16											
1. 提取盈余公积	17											
其中：法定公积金	18											
任意公积金	19											
2. 提取储备基金	20											
3. 提取企业发展基金	21											
4. 利润归还投资者	22											
5. 其他	23											
(五) 其他综合收益	24											
1. 重新计量设定受益计划变动额结转留存收益	25											
2. 其他综合收益结转留存收益	26											
(六) 所有者权益内部结转	27											
1. 资本公积转增资本(或股本)	28											
2. 盈余公积转增资本(或股本)	29											
3. 盈余公积弥补亏损	30											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	31											
5. 其他综合收益结转留存收益	32											
四、本年年末余额	33	4,400,000,000.00	7,488,852,787.16		464,587,912.01	1,592,033,514.22		8,527,724,090.78	22,473,215,134.12	77,363,939.83	22,550,579,073.95	

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

企业负责人：

滕云

施莺

严炯

母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项	本 年 金 额				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	4,400,000,000.00	6,136,744,146.66		464,599,942.01	1,578,293,600.36
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	4,400,000,000.00	6,136,744,146.66		464,599,942.01	1,578,293,600.36
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-591,193,657.33		-17,416,666.63	231,698,501.77
(一)综合收益总额				-17,416,666.63	2,316,985,017.68
(二)所有者投入和减少资本		-591,193,657.33			-591,193,657.33
1.所有者投入的普通股					
2.其他权益工具持有者投入资本					
3.股份支付计入所有者权益的金额					
4.其他					
(三)专项储备提取和使用		-591,193,657.33			-591,193,657.33
1.提取专项储备					
2.使用专项储备					
(四)利润分配					
1.提取盈余公积					231,698,501.77
2.对所有者(或股本)的分配					-231,698,501.77
3.其他					-231,698,501.77
(五)所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本(或股本)					
2.盈余公积转增资本(或股本)					
3.盈余公积					
4.设定受益计划变动额结转留存收益					
5.其他综合收益结转留存收益					
6.其他					
四、本年年末余额	4,400,000,000.00	5,545,550,489.33		447,183,275.38	1,809,992,102.13

企业负责人：

严浩印

主管会计工作负责人：

施莺

会计机构负责人：

滕云



母公司所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 人民币元

项 目	行次	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债							
一、上年年末余额	1	4,400,000,000.00			6,136,714,146.66		305,099,942.30		1,304,500,755.58	7,122,988,780.46	19,209,333,665.00
加: 会计政策变更	2										
前期差错更正	3										
其他	4										
二、本年期初余额	5	4,400,000,000.00			6,136,714,146.66		305,099,942.30		1,304,500,755.58	7,122,988,780.46	19,209,333,665.00
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6						159,499,996.71		273,792,804.78	1,034,135,242.69	1,467,428,047.48
(一) 综合收益总额	7						159,499,996.71			2,737,928,047.77	2,897,428,047.48
(二) 所有者投入和减少资本	8										
1. 所有者投入的普通股	9										
2. 其他权益工具持有者投入资本	10										
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11										
4. 其他	12										
(三) 专项储备提取和使用	13										
1. 提取专项储备	14										
2. 使用专项储备	15										
(四) 利润分配	16										
1. 提取盈余公积	17								273,792,804.78	-1,703,792,804.78	-1,430,000,000.00
其中: 法定公积金	18								273,792,804.78	-273,792,804.78	
任意盈余公积	19										
专项储备	20										
2. 提取一般风险准备	21										
3. 提取法定公益金	22										
4. 提取职工奖励及福利基金	23										
5. 提取职工奖励基金	24										
6. 其他	25										
(五) 所有者权益内部结转	26										
1. 资本公积转增资本 (或股本)	27										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	28										
3. 盈余公积弥补亏损	29										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	30										
5. 其他综合收益结转留存收益	31										
6. 其他	32										
四、本年年末余额	32	4,400,000,000.00			6,136,714,146.66		464,599,942.01		1,578,293,600.36	8,157,124,023.45	20,736,761,712.48

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

浩严印炯

施莺

滕云



上海浦东土地控股（集团）有限公司

财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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



2017年11月27号，上海市浦东新区土地储备中心委托上海浦东开发（集团）有限公司受托管理1、上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）88%股权；2、上海储地园艺有限公司49%股权；鉴证方系：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会、上海市浦东新区规划和土地管理局。上海市浦东新区土地储备中心为上海市浦东新区规划和土地管理局下属事业单位，为了理顺新区直属企业产权关系，促进国有企业发展，根据新区领导的批示意见，安排受托方履行出资人职责。委托管理期限：自2018年1月1日起至2022年12月31日止。

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

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

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

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业：房地产开发企业

经营范围：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；花卉种植；树木种植经营；礼品花卉销售；林业产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产咨询；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要产品或提供劳务为土地开发和房地产开发。



（三）母公司以及集团总部的名称

本公司母公司和集团总部为上海浦东开发（集团）有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

2025年度本公司财务报表和财务报表有关附注，已经由本公司管理层办公会于2026年3月15日批准报出。

（五）营业期限有限的企业，应当披露有关其营业期限的信息

本公司营业期限自1992年8月27日至不约定期限。

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的财务状况、2025年度的经营成果和现金流量等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。



（四）企业合并

1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司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长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日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（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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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差额，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。



本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5、处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。



因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2、共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3、合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，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；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。



（八）金融工具

1、金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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。

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

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

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。



2、金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）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债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。



②财务担保合同（贷款承诺）负债。财务担保合同（贷款承诺）负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3、本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4、金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

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报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。



针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）金融负债

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

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

（九）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、本公司做出的除分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将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减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用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。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。



(2) 应收款项、合同资产、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项、合同资产以及租赁应收款。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项及合同资产，以及《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款（不论是否包含重大融资成分），本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收账款、合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1	集团内部往来及关联方往来组合	按其性质不计提坏账准备
应收账款组合 2	账龄分析组合	按预期损失率计提坏账准备
应收账款组合 3	政府项目往来组合	按其性质不计提坏账准备
合同资产组合 1	集团内部往来及关联方往来组合	按其性质不计提坏账准备
合同资产组合 2	政府项目组合	按其性质不计提坏账准备
合同资产组合 3	非政府项目组合	按预期损失率计提坏账准备

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。本公司应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率如下：

账 龄	应收账款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	不计提
1至2年（含2年）	10
2至3年（含3年）	30
3至5年（含5年）	50
5年以上	100

②包含重大融资成分的应收款项和合同资产。

对于包含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。



（3）其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

例如债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1	集团内部往来及关联方往来组合	按其性质不计提坏账准备
其他应收款组合 2	账龄分析组合	按预期损失率计提坏账准备
其他应收款组合 3	政府项目往来组合	按其性质不计提坏账准备
其他应收款组合 4	押金保证金组合	按其性质不计提坏账准备

2、预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（十）存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、产成品（库存商品）、开发产品、开发成本、周转材料（包装物、低值易耗品）、工程施工、合同履约成本等。



2、发出存货的计价方法

地产开发用土地按取得时实际成本入账。本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，待土地投入商品房开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本，或土地出售时，按土地使用权账面价值转入经营成本。

开发成本按实际成本入账，符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。

开发产品按实际成本入账，如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费。发出开发产品按销售面积平均法核算，出售整块土地中的部分使用权及地上建筑物时，按地块采用计划成本结转经营成本，待整块土地使用权最终实现销售时，将计划成本按实际成本进行调整，调整的差异计入当期经营成本。

出租开发产品和周转房按实际成本入账，按本公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

（十一）合同资产和合同负债

1、合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。



2、合同负债

本公司将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。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十二）长期股权投资

1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当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的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

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采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。



（十三）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。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。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-50	4-5	1.90-19.20
机器设备	5-10	4-5	9.50-19.20
运输工具	4-10	4-5	9.50-24.00
电子设备	3-5	4-5	19.00-32.00
办公设备	3-5	4-5	19.00-32.00

（十五）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。



（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，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；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产主要包括土地使用权、软件。本公司无形资产按照成本进行初始计量：购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。



2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

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；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（十八）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。



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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十九）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若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。

（二十）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。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。

本公司向职工提供辞退福利时，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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本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。



3、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据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。

（二十一）应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法进行摊销。

（二十二）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十三）收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。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。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

（1）收入确认方法

本公司的收入主要包括土地开发、房产销售、经营性物业、商品销售、公园管理、代建项目、劳务费/管理费收入。



土地开发业务属于在某一时刻履行的履约义务，土地开发收入需满足以下条件：公司已根据合同约定将土地使用权转让给客户，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，与该土地相关的主要风险和报酬已转移。公司与土地占用方签订土地动拆迁补偿协议，根据协议约定，在办妥交付手续的时点根据补偿金额一次性确认收入。

房地产销售业务属于在某一时刻履行的履约义务，在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，与客户办理了房屋移交手续并取得了房屋交接确认单后确认收入。

公司租赁、物业管理等经营性物业服务属于在某一时段履行的履约义务，公司提供租赁服务业务并按权责发生制按年分期确认收入。

商品销售业务属于某一时刻履行的履约义务，商品销售收入需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移商品交付时确认收入。

公园管理业务即公司对世纪公园管理中的门票收入和物业收入，门票收入属于某一时刻履行的履约义务，在将门票出售给游客时即确认收入；物业收入属于某一时段履行的履约义务，公司提供物业服务权责发生制按年分期确认收入。

代建项目属于某一时段履行的履约义务，公司在该时间内根据履约进度确认收入。

劳务费/管理费收入某一时段履行的履约义务，公司在该时间内根据履约进度确认收入。

（2）可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在现金折扣和价保等，形成可变对价。本公司按照期望值或最有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。

（3）销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。



（4）质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品及所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照四、（二十二）预计负债进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

（5）合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

1、如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

2、如果合同变更不属于上述第1种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

3、如果合同变更不属于上述第1种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

（二十四）合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。



本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将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预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况的下该资产在转回日的账面价值。

（二十五）政府补助

1、政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），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。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。



除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，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，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；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。

2、政府补助的确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

（二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

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，确定该计税基础为其差额），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、递延所得税资产的确认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。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

（二十七）租赁

1、租入资产的会计处理

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



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

（1）使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

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

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。



2、出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

（二十八）持有待售和终止经营

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是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；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

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

- 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。

五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）主要会计政策变更说明

本公司本期未发生会计政策变更事项。



（二）主要会计估计变更说明

本公司本期未发生会计政策变更事项。

（三）前期会计差错更正及调整

本公司本期未发生前期重大会计差错更正及调整情况。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税增值额	13%、9%、6%、5%、3%、1.5%
城市建设维护税	应纳流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%、1%
房产税	从租计提、从价计提	12%、1.2%
土地使用税	实际占用的土地面积	1.5-30 元/平方米
土地增值税	预收款-应预缴增值税税款	3%
	转让房地产所取得的增值额	30-60%超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

注：本公司的子公司上海储地园艺有限公司，企业所得税征收方式为核定征收，核定应纳税所得额为营业收入的10%。

（二）税收优惠及批文

1、本公司，根据2021年7月15日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了2021年第24号《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》第一、二条，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。本公告自2021年10月1日起执行。

2、本公司，根据中华人民共和国国务院令[1988]17号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订，第六条第三款。宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地，免缴土地使用税。1988年11月1日起施行。



3、本公司，根据《国家税务总局关于印发〈关于土地使用税若干具体问题的补充规定〉的通知》（89）国税地字第140号第十三条关于对企业的绿化用地可否免征土地使用税问题。规定对企业厂区(包括生产、办公及生活区)以内的绿化用地，应照章征收土地使用税，厂区以外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免征收土地使用税。

4、本公司，根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》财税〔2000〕42号第一条第（五）项、第三条第（二）项。对非营利性医疗机构自用的房产、土地、车船，免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。对疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产、土地、车船，免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税。本通知自2000年7月10日起执行。

5、本公司，根据《财政部国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》财税〔2000〕97号第一条。对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收企业所得税，以及老年服务机构自用房产、土地、车船的房产税、城镇土地使用税、车船使用税。本通知自2000年10月1日起执行。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权	投资额	取得方式
1	上海永安劳务管理中心有限公司	2	1	上海	上海	施工、服务	200.00	100.00	100.00	200.00	1
2	上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
3	上海新场古镇投资开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发及经营	90,000.00	100.00	100.00	84,454.26	4
4	上海浦东土控资产经营有限公司	2	1	上海	上海	服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
5	上海浦东地产有限	2	1	上海	上海	房地产开发	204,000.00	100.00	100.00	217,697.74	2



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权	投资额	取得方式
	公司										
6	上海顶科经济发展有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	55,000.00	100.00	100.00	55,000.00	1
7	上海开新创城房产置业发展有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	75,400.00	90.00	90.00	67,860.00	1
8	上海浦家利城市建设服务有限公司	2	1	上海	上海	服务业	500.00	51.00	51.00	255.00	1
9	上海开莲置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	60,414.00	100.00	100.00	60,414.00	1

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

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

（二）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	上海世博经济发展有限公司	100.00		5,000.00	5,000.00	3	注

注：2018年，经浦东新区国资委见证，本公司与上海世博经济发展有限公司（以下简称“世博经济公司”，协议签订时世博经济公司名称为上海三林投资发展有限公司）签订《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，协议约定自2018年6月1日至2021年5月31日，根据托管协议，上海市浦东新区世博地区开发管理委员会（以下简称“世博开发管委”）继续享有世博经济公司65%的委托代管权益，本公司享有世博经济公司35%的权益，本公司对世博经济公司仅享有固定分红权，在财务和经营方面不具有实质控制权。2024年本公司与中国（上海）自由贸易试验区管理委员会世博管理局（简称“世博管理局”）继续签订了《上海世博经济发展有限公司委托管理协议书》，委托管理期限自2024年6月1日至2027年5月31日止，双方享有的权益不变。

（三）重要的非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	上海开新创城房产置业发展有限公司	10.00			75,400,000.00
2	上海浦家利城市建设服务有限公司	49.00	196,022.04		2,159,961.87



2、主要财务信息

项 目	本期数		上期数	
	上海开新创城房产 置业发展有限公司	上海浦家利城 市建设服务有 限公司	上海开新创城房产 置业发展有限公司	上海浦家利城市 建设服务有限公 司
流动资产	3,270,042,690.69	28,713,263.17	2,139,242,655.74	5,529,008.59
非流动资产	10,436,910.48	7,555,777.80	11,300,381.34	77,593.59
资产合计	3,280,479,601.17	36,269,040.97	2,150,543,037.08	5,606,602.18
流动负债	2,524,887,926.06	27,016,161.06	1,394,462,587.46	1,598,561.72
非流动负债	1,591,675.11	4,844,794.47	2,080,449.62	
负债合计	2,526,479,601.17	31,860,955.53	1,396,543,037.08	1,598,561.72
营业收入		53,760,628.85		4,204,683.96
净利润		400,044.98		-991,959.54
综合收益总额		400,044.98		-991,959.54
经营活动现金流量	-1,082,222,320.39	14,421,286.64	-2,134,931,398.53	-97,312.87

（四）本期不再纳入合并范围的原子公司

名 称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	不纳入合并范围的原因	处置日资产	处置日负债	处置日净资产
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	上海	房地产业	100.00	100.00	注销	1,391,325.35	1,391,325.35	

（续）

名 称	上一会计期间资产负债表日资产	上一会计期间资产负债表日负债	上一会计期间资产负债表日净资产	本期期初至处置日的收入	本期期初至处置日的费用	本期期初至处置日的净利润
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	1,947,338.52	2,175,307.42	-227,968.904	245,487.82	-778,310.08	1,023,797.90



（五）母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

子企业名称	子企业所有者权益总额			母公司在子企业所有者权益中享有的份额		
	期初余额	本期变动	期末余额	期初余额	本期变动	期末余额
上海永安劳务管理中心有限公司	4,459,375.08	333,850.18	4,793,225.26	4,459,375.08	333,850.18	4,793,225.26
上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司	83,292,556.69	5,806,812.80	89,099,369.49	83,292,556.69	5,806,812.80	89,099,369.49
上海新场古镇投资开发有限公司	536,328,725.10	-18,073,308.32	518,255,416.78	536,328,725.10	-18,073,308.32	518,255,416.78
上海浦东土控资产经营有限公司	85,210,628.36	51,529,894.02	136,740,522.38	85,210,628.36	51,529,894.02	136,740,522.38
上海浦东地产有限公司	2,185,677,528.98	647,483,019.32	2,833,160,548.30	2,185,677,528.98	647,483,019.32	2,833,160,548.30
上海顶科经济发展有限公司	543,560,055.71	-8,729,770.20	534,830,285.51	543,560,055.71	-8,729,770.20	534,830,285.51
上海开创新创城房产置业发展有限公司	754,000,000.00		754,000,000.00	678,600,000.00		678,600,000.00
上海浦家利城市建设服务有限公司	4,008,040.46	400,044.98	4,408,085.44	2,044,100.63	204,022.94	2,248,123.57
上海开莲置业有限公司	18,998,262.70	583,916,406.87	602,914,669.57	18,998,262.70	583,916,406.87	602,914,669.57



八、合并财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	11,742.74	12,230.93
银行存款	11,933,297,745.20	9,765,992,829.87
其他货币资金	118,956,603.46	8,405,764.30
合 计	12,052,266,091.40	9,774,410,825.10
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
履约保证金	118,956,037.62	8,390,984.20
诉讼冻结资金		66.09
公司债监管户	2,455,040.18	2,452,105.89
预售摩登江南房地产资金监管	29,446,180.00	385,711,307.60
云璟四期开云和璟里 C2d-01 住宅一期预售房款监管	283,516,950.00	
云璟四期开云和璟里 C2d-01 住宅二期预售房款监管	230,017,560.00	
云璟三期一批次预售房款监管	346,757,200.00	
云璟三期二批次预售房款监管	348,417,520.00	
云璟三期三批次预售房款监管	378,299,720.00	
合 计	1,737,866,207.80	396,554,463.78

（二）交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	311,386,453.87	254,484,554.17
其中：权益工具投资	311,386,453.87	254,484,554.17
合 计	311,386,453.87	254,484,554.17

1、权益工具投资明细

项 目	期末公允价值	期初公允价值
天安财产保险股份有限公司	8,012,988.85	8,012,988.85
中国太平洋保险集团（股份）有限公司	301,634,819.64	245,280,712.32
内蒙古西水创业股份有限公司	1,738,645.38	1,190,853.00
合 计	311,386,453.87	254,484,554.17



（三）应收账款

1、按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	587,721,022.91		560,699,915.90	
1至2年	26,440,288.68	76,038.50	117,960,036.61	41,379.40
2至3年	77,828,459.99	124,138.20	30,954,392.47	
3至5年	1,908,040.33		28,459,869.50	
5年以上	1,530,906.00		1,315,800.00	
合计	695,428,717.91	200,176.70	739,390,014.48	41,379.40

2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,993,253.00	0.29			1,993,253.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	693,435,464.91	99.71	200,176.70	0.03	693,235,288.21
账龄组合	18,080,952.77	2.60	200,176.70	1.11	17,880,776.07
集团内部往来及关联方往来组合	63,345,047.76	9.11			63,345,047.76
政府项目往来	612,009,464.38	88.00			612,009,464.38
合计	695,428,717.91	100.00	200,176.70	0.03	695,228,541.21

（续）

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	739,390,014.48	100.00	41,379.40	0.01	739,348,635.08
账龄组合	16,643,147.96	2.25	41,379.40	0.25	16,601,768.56
集团内部往来及关联方往来组合	55,056,034.91	7.45			55,056,034.91
政府项目往来	667,690,831.61	90.30			667,690,831.61
合计	739,390,014.48	100.00	41,379.40	0.01	739,348,635.08



期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
上海金桥（集团）有限公司	1,993,253.00			上海市浦东第七房屋征收服务事务有限公司欠上海金桥（集团）有限公司 12,860,000.00 元往来款，债务金额大于债权金额，故暂不计提应收账款坏账准备
合计	1,993,253.00		—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	16,906,773.82	93.51		16,229,353.97	97.51	
1至2年	760,384.96	4.21	76,038.50	413,793.99	2.49	41,379.40
2至3年	413,793.99	2.29	124,138.20			
3至5年						
5年以上						
合计	18,080,952.77	100.00	200,176.69	16,643,147.96	100.00	41,379.40

（2）其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
集团内部往来及关联方往来	63,345,047.76			55,056,034.91		
政府项目往来	612,009,464.38			667,690,831.61		
合计	675,354,512.14			722,746,866.52		



3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海浦惠投资有限公司	277,494,610.30	39.90	
北蔡 14-07、09-08 保障房项目房源应收款	99,099,733.32	14.25	
上海市浦东新区宣桥镇人民政府	67,966,686.11	9.77	
上海市浦东新区新场镇人民政府	43,154,663.07	6.21	
上海周浦新城镇开发有限公司	28,774,700.00	4.14	
合计	516,490,392.80	74.27	

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	19,498,144.30	98.43		3,295,714.60	88.88	
1 至 2 年	9,244.07	0.05		110,154.12	2.97	
2 至 3 年				2,147.00	0.06	
3 年以上	302,147.00	1.53		300,000.00	8.09	
合计	19,809,535.37	100.00		3,708,015.72	100.00	

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

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

3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
国网上海市电力公司	15,813,820.90	79.83	
上海平仄室内设计事务所	1,261,061.95	6.37	
上海赛林科技有限公司	805,188.68	4.06	
深圳市明源云科技有限公司	592,641.51	2.99	
上海市浦东新区房屋状况信息中心	338,644.08	1.71	
合计	18,811,357.12		



（五）应收资金集中款

项 目	期末余额	期初余额
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	4,223,391,389.43	4,209,084,894.63
合 计	4,223,391,389.43	4,209,084,894.63

（六）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	5,172,713,935.33	3,142,212,786.49
合 计	5,172,713,935.33	3,142,212,786.49

1、其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,223,129,067.66		2,111,958,867.03	
1 至 2 年（含 2 年）	996,005,077.39	698,639.83	123,619,534.67	683,209.05
2 至 3 年（含 3 年）	111,686,718.06	719,666.92	154,918,754.92	1,123,929.60
3 至 5 年（含 5 年）	536,068,003.77	414,759.90	440,839,358.04	1,275,951.50
5 年以上	309,297,669.24	1,639,534.14	314,931,232.64	971,870.66
合 计	5,176,186,536.12	3,472,600.79	3,146,267,747.30	4,054,960.81

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	74,000,000.00	1.43			74,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,102,186,536.12	98.57	3,472,600.79	0.07	5,098,713,935.33
账龄分析组合	115,773,027.63	2.24	3,472,600.79	3.00	112,300,426.84
集团内部往来及关联方往来组合	2,235,909,507.92	43.20			2,235,909,507.92
保证金押金组合	2,330,122.96	0.05			2,330,122.96
政府项目往来	2,748,173,877.61	53.09			2,748,173,877.61
合 计	5,176,186,536.12	100.00	3,472,600.79	0.07	5,172,713,935.33



(续)

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

期末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海东升置业发展有限公司	74,000,000.00			航头镇政府出具了还款计划，催收中
合 计	74,000,000.00		—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	99,822,262.97	86.22		676,991,609.96	97.96	
1 至 2 年	11,082,820.98	9.57	698,639.83	6,832,090.46	0.99	683,209.05
2 至 3 年	2,398,889.75	2.07	719,666.92	3,746,432.02	0.54	1,123,929.60
3 至 5 年	829,519.79	0.72	414,759.90	2,551,902.99	0.37	1,275,951.50
5 年以上	1,639,534.14	1.42	1,639,534.14	971,870.66	0.14	971,870.66
合 计	115,773,027.63	100.00	3,472,600.79	691,093,906.09	100.00	4,054,960.81



②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备
集团内部往来及关联方往来组合	2,235,909,507.92			765,492,460.85		
保证金押金组合	2,330,122.96			2,761,642.96		
政府项目往来	2,748,173,877.61			1,606,919,737.40		
合计	4,986,413,508.49			2,375,173,841.21		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额		4,054,960.81		4,054,960.81
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		206,068.81		206,068.81
本期转回		788,428.83		788,428.83
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		3,472,600.79		3,472,600.79

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项 合计的比例 (%)	坏账准备
新场城中村项目人民政府代建返还户	征地房屋补偿款等	2,531,886,697.07	2年以内	48.91	
上海浦东开发(集团)有限公司	股东往来款	1,381,766,609.00	1年以内	26.69	
上海港城世纪经济发展有限公司	股东借款本金	511,312,579.74	5年以内	9.88	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	关联方往来	232,838,985.14	5年以上	4.50	
北蔡镇人民政府	代垫款	215,920,255.00	4-5年	4.17	
合计	—	4,873,725,125.95		94.16	



（七）存货

1、存货的分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	5,690,688.25		5,690,688.25	5,715,207.92		5,715,207.92
库存商品	358,602.45	54,202.45	304,400.00	358,602.45	54,202.45	304,400.00
周转材料	29,655.07		29,655.07	36,851.50		36,851.50
合同履约成本	6,329,919.71		6,329,919.71	11,209,871.97	346,840.67	10,863,031.30
工程施工	1,353,822,300.09		1,353,822,300.09	1,331,476,495.74		1,331,476,495.74
合同取得成本	44,893,582.28		44,893,582.28	73,628,105.55		73,628,105.55
其他	34,227,292,165.30		34,227,292,165.30	32,172,297,108.56		32,172,297,108.56
合计	35,638,416,913.15	54,202.45	35,638,362,710.70	33,594,722,243.69	401,043.12	33,594,321,200.57

2、其他项明细

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	31,717,049,441.67		31,717,049,441.67	29,910,492,658.34		29,910,492,658.34
房地产开发产品	2,510,242,723.63		2,510,242,723.63	2,261,804,450.22		2,261,804,450.22
合计	34,227,292,165.30		34,227,292,165.30	32,172,297,108.56		32,172,297,108.56

3、存货期末余额中含有借款费用资本化情况

存货中本期借款费用资本化金额 410,376,877.91 元，累计借款费用资本化金额合计 2,785,593,627.32 元，本期借款费用资本化金额详见本附注八、（五十五）借款费用。

4、本公司子公司上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司本年因合同履约成本结转成本而转销存货跌价准备 346,840.67 元。

（八）合同资产

1、合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
政府动迁项目	132,003,899.23		132,003,899.23	158,630,189.24		158,630,189.24
合计	132,003,899.23		132,003,899.23	158,630,189.24		158,630,189.24



（九）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	239,879,016.29	73,287,384.39
预缴税金	976,778,923.94	1,073,269,233.52
合 计	1,216,657,940.23	1,146,556,617.91

（十）长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			期末折 现 率区间 (%)
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
前滩项目 投资款	1,840,332,929.54		1,840,332,929.54	1,840,544,315.50		1,840,544,315.50	
合 计	1,840,332,929.54		1,840,332,929.54	1,840,544,315.50		1,840,544,315.50	—

（十一）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对联营企业投资	9,936,786,022.34	330,120,961.68	338,619,873.94	9,928,287,110.08
小 计	9,936,786,022.34	330,120,961.68	338,619,873.94	9,928,287,110.08
减：长期股权投资减值准备				
合 计	9,936,786,022.34	330,120,961.68	338,619,873.94	9,928,287,110.08



2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额				
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备	其他		
一、联营企业														
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（注1）	2,984,274,140.00	9,936,786,022.34			291,501,087.74					300,000,000.00				9,928,287,110.08
上海天艺文化投资发展有限公司（注2）	790,474,140.00	5,221,338,520.02			330,050,042.56					300,000,000.00				5,251,388,562.58
上海港城世纪经济发展有限公司（注3）	793,800,000.00	3,320,933,706.89			-37,960,159.26									3,282,973,547.63
上海耘桥置业有限公司（注4）	800,000,000.00	794,933,392.65			-659,714.68									794,273,677.97
	600,000,000.00	599,580,402.78			70,919.12									599,651,321.90
合计	2,984,274,140.00	9,936,786,022.34			291,501,087.74					300,000,000.00				9,928,287,110.08

注 1：上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司目前由子公司土控集团和陆家嘴集团共同持股，注册资本为人民币 263,491.38 万元，土控集团持股比例 30%。

注 2：根据上海天艺文化投资发展有限公司（以下简称“天艺文化”）2019 年 8 月的《股东会决议》，子公司上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称土控集团）对天艺文化的股东借款 4,242 亿元转为为天艺文化的注册资本；根据天艺文化 2022 年 2 月的《临时股东会决议》，土控集团对天艺文化的股东借款 2.52 亿元转为为天艺文化的资本公积。目前上海天艺文化投资发展有限公司注册资本 129,000.00 万元，由上海保利建霖房地产有限公司和土控集团共同持股，土控集团持股比例 42%。

注 3：2022 年 1 月，由子公司土控集团与上海海港新城房地产有限公司共同出资设立上海港城世纪经济发展有限公司（以下简称“港城世纪”），土控集团出资 1,600 万元，持股 40%；根据港城世纪 2022 年 12 月的《股东会决议》，子公司土控集团对港城世纪增资 7.84 亿元。

注 4：上海耘桥置业有限公司由上海金桥出口加工区房地产发展有限公司和土控集团共同出资设立，注册资本人民币 240,000.00 万元，土控集团持股 25%。





3、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数					上期数				
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海港城世纪经济发展有限公司	上海耘桥置业有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海港城世纪经济发展有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司		
流动资产	18,635,427,754.80	4,567,719,084.17	2,705,053,263.97	6,363,249,687.43	23,996,914,792.42	2,544,274,141.95	4,233,931,811.86	7,093,480,052.83		
非流动资产	28,695,473,123.92		5,766.78	1,909,986,532.91	28,073,897,469.59	9,634.14		1,184,043,058.57		
资产合计	47,330,900,878.72	4,567,719,084.17	2,705,059,030.75	8,273,236,220.34	52,070,812,262.01	2,544,283,776.09	4,233,931,811.86	8,277,523,111.40		
流动负债	19,971,943,583.49	1,547,525,183.47	697,278.67	897,241,402.99	21,470,559,816.20	1,205,700.48	1,548,463,347.87	877,105,460.09		
非流动负债	9,699,232,724.30	1,034,509,705.77	305,756,464.48	5,717,469,591.65	13,195,790,712.44	144,756,464.48	698,134,982.38	5,651,511,094.02		
负债合计	29,671,176,307.79	2,582,034,889.24	306,453,743.15	6,614,710,994.64	34,666,350,528.64	145,962,164.96	2,246,598,330.25	6,528,616,554.11		
归母净资产	17,504,628,541.92	1,985,684,194.93	2,398,605,287.60	1,658,525,225.70	17,404,461,733.37	2,398,321,611.13	1,987,333,481.61	1,748,906,557.29		
按持股比例计算的净资产份额	5,251,388,562.58	794,273,677.97	599,651,321.90	696,580,594.79	5,221,338,520.01	599,580,402.78	794,933,392.64	734,540,754.06		
调整事项				2,586,392,952.83				2,586,392,952.83		
对联营企业权益投资的账面价值	5,251,388,562.58	794,273,677.97	599,651,321.90	3,282,973,547.62	5,221,338,520.01	599,580,402.78	794,933,392.64	3,320,933,706.89		
存在公开报价的权益投资的公允价值										
营业收入	2,275,702,647.01			100,942,175.26	2,378,776,110.89			17,823,742.64		
净利润	1,097,746,104.39	-1,649,286.68	-148,001.61	-90,381,331.59	1,075,870,252.30	-1,678,388.87	-7,404,011.39	-99,361,493.55		
其他综合收益										
综合收益总额	1,097,746,104.39	-1,649,286.68	-148,001.61	-90,381,331.59	1,075,870,252.30	-1,678,388.87	-7,404,011.39	-99,361,493.55		
企业本期收到的来自联营企业的股利	300,000,000.00				1,000,000,000.00					

（十二）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
上海世博经济发展有限公司	57,392,888.62	57,392,888.62
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	1,179,444,442.30	1,202,666,664.48
合 计	3,036,837,330.92	3,060,059,553.10

2、期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
上海世博经济发展有限公司	4,500,000.00				公司董事会指定	
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司					公司董事会指定	
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（注）	18,365,111.08	189,444,444.10			定向增发股票	
合 计	22,865,111.08	189,444,444.10				

注：2024年6月，经浦东新区国有资产监督管理委员会同意，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司向本公司定向发行人民币普通股122,222,222股，每股发行价格8.1元，股票成本金额989,999,998.20元。

（十三）其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
上海瑞东医院有限公司（注）		

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

（十四）投资性房地产

1、以成本计量

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	6,141,412,187.33	1,570,755,025.15		7,712,167,212.48
其中：房屋、建筑物	6,141,412,187.33	1,570,755,025.15		7,712,167,212.48
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	672,499,597.17	136,855,705.12		809,355,302.29
其中：房屋、建筑物	672,499,597.17	136,855,705.12		809,355,302.29
土地使用权				



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、投资性房地产账面净值合计	5,468,912,590.16			6,902,811,910.19
其中：房屋、建筑物	5,468,912,590.16			6,902,811,910.19
土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	5,468,912,590.16			6,902,811,910.19
其中：房屋、建筑物	5,468,912,590.16			6,902,811,910.19
土地使用权				

注：截至2025年12月31日，本公司及其子公司新场古镇和顶科投资性房地产中，未办妥权证的房屋、建筑物（张家浜楔形绿地C1c-05地块商业办公项目（4#楼）；新场大街311；新场大街420号；海泉街46号；新场大街358、360号；工农路68-74号；包桥街25号；朝阳路21号；港东街47、48号；临港顶科I05-04商铺）原值为1,489,030,986.50元。

（十五）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	251,754,186.55	262,851,779.57
固定资产清理		
合 计	251,754,186.55	262,851,779.57

1、固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	371,888,537.76	3,598,231.18	9,604,502.82	365,882,266.12
其中：房屋及建筑物	320,109,297.24			320,109,297.24
机器设备	759,819.42	25,918.00		785,737.42
运输工具	4,349,140.92	314,447.79	1,836,934.80	2,826,653.91
电子设备	3,607,160.79	3,027,024.62	1,685,823.02	4,948,362.39
办公设备	43,063,119.39	230,840.77	6,081,745.00	37,212,215.16
二、累计折旧合计	109,036,758.19	14,178,631.70	9,087,310.32	114,128,079.57
其中：房屋及建筑物	66,819,695.30	11,860,607.08		78,680,302.38
机器设备	714,682.44	4,712.16		719,394.59
运输工具	3,744,751.11	94,750.80	1,753,925.96	2,085,575.95
电子设备	2,399,761.36	1,997,211.96	1,375,353.22	3,021,620.10
办公设备	35,357,867.99	221,349.70	5,958,031.14	29,621,186.55
三、固定资产账面净值合计	262,851,779.57			251,754,186.55
其中：房屋及建筑物	253,289,601.94			241,428,994.86
机器设备	45,136.99			66,342.83
运输工具	604,389.81			741,077.96



项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
电子设备	1,207,399.43			1,926,742.29
办公设备	7,705,251.40			7,591,028.61
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	262,851,779.57			251,754,186.55
其中：房屋及建筑物	253,289,601.94			241,428,994.86
机器设备	45,136.99			66,342.83
运输工具（注）	604,389.81			741,077.96
电子设备	1,207,399.43			1,926,742.29
办公设备	7,705,251.40			7,591,028.61

注：本公司子公司上海储地园艺有限公司作为原告与上海金鑫园林绿化工程有限公司的搬迁事项纠纷案，储地园艺败诉，二审维持原判。法院判定上海储地园艺有限公司赔付对方公司补偿款 4934 万元，轿车沪 JJ7605、轿车沪 NC1201 已被法院扣留用于抵债，账面净值为 40,694.42 元。

2、暂时闲置的固定资产情况

无。

3、未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

4、固定资产清理

截至 2025 年 12 月 31 日，无转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产。

（十六）在建工程

1、在建工程情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
银霄路办公楼装修改造项目				4,166,976.96		4,166,976.96
屋面防水及其他零星维修项目	805,505.66		805,505.66			
“开新数智”城中村数字化管理平台	1,298,490.57		1,298,490.57			
合 计	2,103,996.23		2,103,996.23	4,166,976.96		4,166,976.96



2、重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少额	期末余额
银霄路办公楼装修改造项目	5,609,326.96	4,166,976.96	1,006,634.98		5,173,611.94	
屋面防水及其他零星维修项目	850,700.00		805,505.66			805,505.66
“开新数智”城中村数字化管理平台	4,689,400.00		1,298,490.57			1,298,490.57
云璟峰汇 G1 栋浦东征收事务所装修费	4,041,872.49		3,888,329.15		3,888,329.15	
云璟峰汇 G1 栋浦东征收事务所弱电改造	757,037.93		680,547.67		680,547.67	
合计	15,948,337.38	4,166,976.96	7,679,508.03		9,742,488.76	2,103,996.23

重要在建工程项目本期变动情况（续）

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
银霄路办公楼装修改造项目	100.00	100.00				自筹
屋面防水及其他零星维修项目	95.00	95.00				自筹
“开新数智”城中村数字化管理平台	27.69	30.00				自有资金
云璟峰汇 G1 栋浦东征收事务所装修费	96.20	100.00				自筹
云璟峰汇 G1 栋浦东征收事务所弱电改造	89.90	100.00				自筹
合计	—	—			—	—

（十七）使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	27,908,504.73	3,924,330.18	21,062,197.10	10,770,637.81
其中：房屋及建筑物	27,908,504.73	3,924,330.18	21,062,197.10	10,770,637.81
二、累计折旧和累计摊销合计	18,534,632.06	5,218,886.35	18,654,426.65	5,099,091.76
其中：房屋及建筑物	18,534,632.06	5,218,886.35	18,654,426.65	5,099,091.76
三、使用权资产账面净值合计	9,373,872.67			5,671,546.05
其中：房屋及建筑物	9,373,872.67			5,671,546.05
四、使用权资产减值准备累计合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	9,373,872.67			5,671,546.05
其中：房屋及建筑物	9,373,872.67			5,671,546.05



（十八）无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	48,208,713.17	494,811.35		48,703,524.52
其中：土地使用权	42,680,869.05			42,680,869.05
软件	5,382,844.12	494,811.35		5,877,655.47
其他	145,000.00			145,000.00
二、累计摊销额合计	36,816,168.32	2,730,952.59		39,547,120.91
其中：土地使用权	33,449,588.96	1,658,386.76		35,107,975.72
软件	3,221,579.36	1,072,565.83		4,294,145.19
其他	145,000.00			145,000.00
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
其他				
四、无形资产账面价值合计	11,392,544.85			9,156,403.61
其中：土地使用权	9,231,280.09			7,572,893.33
软件	2,161,264.76			1,583,510.28
其他				

注：其他为房屋使用权。

（十九）商誉

1、商誉账面价值

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

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
上海周储置业有限公司	11,496,235.70	1,149,623.57		12,645,859.27
合 计	11,496,235.70	1,149,623.57		12,645,859.27

注：商誉系非同一控制下企业合并所致。商誉减值测试及减值准备计提方法：

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



(2) 商誉减值准备系资产评估增值导致其账面价值高于计税基础，从而形成应纳税暂时性差异，随着递延所得税负债的转回，未来所得税费用的金额亦随之减少，从而导致其可回收金额小于账面价值，因此应逐步就各期转回的递延所得税负债计提同等金额的商誉减值准备，故从期初至本期累计计提自 2015 年度至 2025 年度的减值金额 1,264.59 万。

(二十) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
花木宾馆装修	335,120.78		216,650.00		118,470.78	
丁香路 A-C 座改造	15,753,049.67		7,842,286.25		7,910,763.42	
围墙改造工程	1,521,523.43		192,192.36		1,329,331.07	
无线网络改造工程	153,908.24		51,302.76		102,605.48	
新场古镇资产改良	65,618,818.30	32,448,829.19	7,769,561.41		90,298,086.08	
装修费	8,059,665.32	266,939.02	1,966,288.96		6,360,315.38	
网络布线费	2,319.00		2,319.00			
云璟峰汇装修		15,158,504.67	1,059,689.88		14,098,814.79	
云璟峰汇 G1 栋浦东征收事务所装修费		3,888,329.15	226,819.18		3,661,509.97	
云璟峰汇 G1 栋浦东征收事务所弱电改造		680,547.67	5,671.23		674,876.44	
大唐国际广场 B 栋		2,574,736.01	85,824.53		2,488,911.48	
银霄路办公室改造工程		5,173,611.94	1,034,722.44		4,138,889.50	
17 层幕墙增加开窗施工项目		27,184.46	2,265.36		24,919.10	
17 层办公室装修项目		1,828,329.23	152,360.79		1,675,968.44	
合 计	91,444,404.74	62,047,011.34	20,607,954.15		132,883,461.93	—

(二十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产：				
资产减值准备	31,034.55	124,138.20	10,344.85	41,379.40
暂估计提成本	50,736,517.07	202,946,068.29	2,811,527.85	11,246,111.44
未弥补亏损	18,183.84	363,676.85		
租赁负债暂时性差异	785,555.55	7,201,066.47	1,613,443.67	6,453,774.66
小 计	51,571,291.01	210,634,949.81	4,435,316.37	17,741,265.50
互抵金额（仅限租赁相关）	-599,306.10	-6,250,253.81	-1,439,448.64	-5,757,794.56
互抵后金额	50,971,984.91	204,384,696.00	2,995,867.73	11,983,470.94
二、递延所得税负债：				



项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	111,294,679.38	445,178,717.50	117,100,234.92	468,400,939.68
计入当期损益的其他金融资产公允价值变动	5,062,173.72	20,248,694.88	-9,163,301.21	-36,653,204.82
企业改制评估增值	243,765,561.97	975,062,247.88	243,765,561.97	975,062,247.88
长期股权投资评估增值	652,861,528.26	2,611,446,113.04	652,861,528.26	2,611,446,113.04
投资性房地产评估增值	35,759,343.48	143,037,373.92	36,908,967.05	147,635,868.20
租金收入暂时性差异	3,299,049.06	13,196,196.27	1,687,691.98	6,750,767.93
使用权资产暂时性差异	599,306.10	6,250,253.81	1,551,377.86	6,205,511.43
小 计	1,052,641,641.97	4,214,419,597.30	1,044,712,060.83	4,178,848,243.34
互抵金额（仅限租赁相关）	-599,306.10	-6,250,253.81	-1,439,448.64	-5,757,794.56
互抵后金额	1,052,042,335.87	4,208,169,343.49	1,043,272,612.19	4,173,090,448.78

2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异（注）	3,660,463,237.83	2,710,694,218.10
可抵扣亏损	270,802,265.38	266,453,741.22
合 计	3,931,265,503.21	2,977,147,959.32

注：未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异为房地产预售利润、土地增值税及成本暂估计提调整事项及坏账准备。

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 度	期末余额	期初余额	备 注
2024 年			
2025 年		13,430,107.64	
2026 年	170,915,380.78	166,421,839.29	
2027 年	23,984,350.03	28,867,488.26	
2028 年	17,919,841.26	28,043,028.45	
2029 年	24,922,969.35	29,691,277.58	
2030 年	29,710,375.30		
合 计	267,452,916.72	266,453,741.22	—



（二十二）应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,074,231,659.53	694,729,452.58
1至2年（含2年）	424,894,023.92	37,726,501.52
2至3年（含3年）	26,217,587.42	2,400,164.85
3年以上	6,992,984.31	7,605,748.44
合 计	1,532,336,255.18	742,461,867.39

账龄超过1年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
开云明月华庭项目完工暂估成本	154,327,257.97	工程竣工成本待结算
江南里项目完工暂估成本	95,771,689.85	工程竣工成本待结算
合 计	250,098,947.82	

（二十三）预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	25,534,467.44	17,631,114.63
1年以上	13,000.10	113,800.00
合 计	25,547,467.54	17,744,914.63

（二十四）合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收物业、车位管理费及其他	2,369,492.82	3,084,359.97
市政配套	823,295.24	823,295.24
政府动迁项目	105,033,073.03	177,745,484.35
房产销售	19,929,113,082.79	17,709,675,461.81
预收工程款		2,705,227.71
合 计	20,037,338,943.88	17,894,033,829.08

（二十五）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	65,431,315.06	282,796,722.97	268,892,385.79	79,335,652.24
二、离职后福利-设定提存计划	1,201,357.48	43,231,725.46	41,303,636.81	3,129,446.13
三、辞退福利	-	27,846.45	27,846.45	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	165,552.93	1,346,651.70	1,512,204.63	-
合 计	66,798,225.47	327,402,946.58	311,736,073.68	82,465,098.37



2、短期职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	64,290,074.25	228,415,419.92	214,903,246.26	77,802,247.91
二、职工福利费	51,499.51	8,611,204.53	8,414,672.53	248,031.51
三、社会保险费	346,724.37	17,964,267.26	18,079,358.41	231,633.22
其中： 医疗及生育保险费	339,964.71	17,396,331.81	17,508,997.39	227,299.13
工伤保险费	6,759.66	567,935.45	570,361.02	4,334.09
其他				-
四、住房公积金	194,737.00	22,921,303.56	22,893,763.00	222,277.56
五、工会经费和职工教育经费	548,279.93	4,884,527.70	4,601,345.59	831,462.04
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	65,431,315.06	282,796,722.97	268,892,385.79	79,335,652.24

3、设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	608,618.48	30,878,100.94	31,098,229.35	388,490.07
二、失业保险费	19,018.46	964,953.65	971,832.68	12,139.43
三、企业年金缴费	573,720.54	11,388,670.87	9,233,574.78	2,728,816.63
合 计	1,201,357.48	43,231,725.46	41,303,636.81	3,129,446.13

(二十六) 应交税费

税 种	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	499,810,694.87	1,030,757,582.16	563,051,164.39	967,517,112.64
个人所得税	1,043,733.00	9,175,115.55	8,730,825.62	1,488,022.93
增值税	33,329,302.56	766,331,771.63	771,792,526.83	27,868,547.36
房产税	11,211,573.69	39,115,236.10	39,622,666.62	10,704,143.17
土地增值税	1,061,723,868.30	1,083,298,438.94	428,096,050.64	1,716,926,256.60
土地使用税	1,077,962.34	3,168,711.96	3,547,460.99	699,213.31
印花税	1,050,665.27	8,590,335.79	9,139,031.08	501,969.98
车船使用税		5,820.00	5,820.00	
城市维护建设税	1,529,539.15	50,916,398.94	52,184,684.61	261,253.48
教育费附加（含地方教育费附加）	1,122,643.83	36,661,241.61	37,562,834.30	221,051.14
其他（注）		86,441,944.67	86,441,944.67	
合 计	1,611,899,983.01	3,114,462,597.35	2,000,175,009.75	2,726,187,570.61

注：其他主要系购买地块缴纳的契税。



（二十七）其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		830,000,000.00
其他应付款项	9,471,801,482.26	8,801,384,547.96
合 计	9,471,801,482.26	9,631,384,547.96

1、应付股利情况

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

2、其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
暂收款	4,986,208,437.18	4,389,057,595.31
上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目	4,102,234,980.94	3,993,069,007.95
动迁款及安置基金	176,739,718.45	199,792,862.38
押金保证金	141,679,365.54	151,133,849.60
其他（注）	64,938,980.15	68,331,232.72
合 计	9,471,801,482.26	8,801,384,547.96

注：其他中包含法院判定本公司下属子公司上海储地园艺有限公司赔付上海金鑫园林绿化工程有限公司补偿款 4934 万元。

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
浦东新区土地储备中心	1,041,937,916.92	项目正在进行，尚未结算
上海市浦东新区市政工程建设管理中心	141,215,345.94	项目未完结，款项未结算
上海黄浦江越江设施投资建设发展有限公司	110,175,205.04	项目未完结，款项未结算
上海浦东开发（集团）有限公司	458,136,910.39	资金往来款
上海浦东投资经营有限公司	54,821,065.81	项目未完结，款项未结算
上海市浦东新区房屋征收事务中心	29,633,404.35	项目未完结，款项未结算
上海浦东康桥（集团）有限公司	25,000,000.00	项目未完结，款项未结算
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	50,000,000.00	往来款长期挂账
上海兴鸿建设工程有限公司	33,882,932.00	押金
万邦置业公司	18,520,000.00	往来款长期挂账
合 计	1,963,322,780.45	—



（二十八）一年内到期的非流动负债

类别	期末余额			期初余额		
	本金	利息	合计	本金	利息	合计
一年内到期的长期借款	160,722,058.62	9,519,948.21	170,242,006.83	424,840,000.00	8,271,528.80	433,111,528.80
一年内到期的应付债券	3,510,000,000.00	60,056,783.55	3,570,056,783.55	2,001,243,000.00	68,685,366.92	2,069,928,366.92
一年内到期的租赁负债	1,961,649.45	-239,018.97	1,722,630.48	2,797,478.80	-559,036.70	2,238,442.10
合计	3,672,683,708.07	69,337,712.79	3,742,021,420.86	2,428,880,478.80	76,397,859.02	2,505,278,337.82

（二十九）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,665,660,875.62	1,425,979,767.20
合计	1,665,660,875.62	1,425,979,767.20

（三十）长期借款

项目	期末余额			期初余额			期末利率区间 (%)
	本金	利息	合计	本金	利息	合计	
抵押借款	3,995,258,124.03		3,995,258,124.03	2,083,367,637.01		2,083,367,637.01	2.41-2.85
保证借款	7,689,432,445.74		7,689,432,445.74	6,130,924,448.29		6,130,924,448.29	2.00-3.75
合计	11,684,690,569.77		11,684,690,569.77	8,214,292,085.30		8,214,292,085.30	—

（三十一）应付债券

1、应付债券情况

项目	期末余额			期初余额		
	本金	利息	合计	本金	利息	合计
公司债	4,560,000,000.00		4,560,000,000.00	6,080,000,000.00		6,080,000,000.00
合计	4,560,000,000.00		4,560,000,000.00	6,080,000,000.00		6,080,000,000.00





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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	6 亿	2025-6-19	3 年	600,000,000.00		600,000,000.00	5,863,890.41			600,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	7.2 亿	2025-8-5	5 年	720,000,000.00		720,000,000.00	5,702,005.48			720,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	6.7 亿	2025-12-10	5 年	670,000,000.00		670,000,000.00	771,326.03			670,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	6 亿	2024-4-2	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00		15,780,000.00			600,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	5.9 亿	2024-8-19	5 年	590,000,000.00	590,000,000.00		13,275,000.00			590,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	7.8 亿	2024-10-15	5 年	780,000,000.00	780,000,000.00		19,110,000.00			780,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	6 亿	2024-12-17	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00		12,000,000.00			600,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2023年面向专业投资者	11.7 亿	2023-7-24	3 年	1,170,000,000.00	1,170,000,000.00		33,813,000.00			1,170,000,000.00

上海浦东土地控股（集团）有限公司
财务报表附注
2025年1月1日—2025年12月31日

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
者公开发行公司债券（第一期）										
上海浦东土地控股（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	12.6 亿	2023-10-18	3 年	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00		38,178,000.00			1,260,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	10.8 亿	2023-11-21	3 年	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00		32,292,000.00			1,080,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2022年公司债券（第一期）	6.5 亿	2022-8-10	3+2 年	650,000,000.00	650,000,000.00		10,665,520.55		650,000,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）	8.5 亿	2020-6-5	3+2 年	850,000,000.00	600,000,000.00		7,643,835.62		600,000,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）	10 亿	2020-7-30	3+2 年	1,000,000,000.00	77,800,000.00		1,324,944.66		77,800,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）	15 亿	2020-10-22	3+2 年	1,500,000,000.00	238,490,000.00		5,647,704.56		238,490,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）	15 亿	2020-11-25	3+2 年	1,500,000,000.00	434,953,000.00		11,686,770.03		434,953,000.00	
合 计	135.7 亿	—	—	13,570,000,000.00	8,081,243,000.00	1,990,000,000.00	213,753,997.34		2,001,243,000.00	8,070,000,000.00

注 1：发行金额为截至 2025 年 12 月 31 日的应付债券发行额。

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



（三十二）租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	7,321,832.40	11,227,803.28
减：未确认的融资费用	922,660.48	1,641,821.71
重分类至一年内到期的非流动负债	1,722,630.48	2,238,442.10
租赁负债净额	4,676,541.44	7,347,539.47

（三十三）长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	1,348,119,071.37	109,067.97	41,346,723.88	1,306,881,415.46
专项应付款	579,702,430.87	671,403.54		580,373,834.41
合 计	1,927,821,502.24	780,471.51	41,346,723.88	1,887,255,249.87

1、长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
吸劳基金	1,264,909,747.12	1,303,740,544.77
安置费	11,671,937.49	11,652,772.39
上海市浦东新区土地储备中心	12,552,467.15	14,957,696.64
浦东新区道路设施维养基地新建工程土地储备项目	7,241,495.13	7,213,902.94
金杨社区 04-09（居家桥水厂）土储项目	10,505,768.57	10,554,154.63
合 计	1,306,881,415.46	1,348,119,071.37

2、专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	295,000,000.00			295,000,000.00
C-08 地块前期开发费	160,000,000.00			160,000,000.00
B-14 地块前期开发费	100,000,000.00	521,340.00		100,521,340.00
开发费利息收入	24,702,430.87		150,063.54	24,852,494.41
合 计	579,702,430.87	521,340.00	150,063.54	580,373,834.41

（三十四）递延收益

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



政府补助项目情况

项 目	种类	期初余额	本期新增 补助金 额	本期计入 损益金 额	本期返还 金额	其他 变动	期末余额
2024年浦东新区文创专项资金品牌化补贴	与收益相关	1,890,000.00		1,890,000.00			
合 计		1,890,000.00		1,890,000.00			

(三十五) 实收资本

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

(三十六) 资本公积

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

(三十七) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,592,033,514.22	231,698,501.77		1,823,732,015.99
合 计	1,592,033,514.22	231,698,501.77		1,823,732,015.99

(三十八) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	8,527,724,090.73	7,433,569,894.38
期初调整金额		
本期期初余额	8,527,724,090.73	7,433,569,894.38
本期增加额	2,225,598,131.76	2,797,947,001.13
其中：本期净利润转入	2,225,598,131.76	2,797,947,001.13
其他调整因素		
本期减少额	1,831,698,501.77	1,703,792,804.78
其中：本期提取盈余公积数	231,698,501.77	273,792,804.78



项 目	本期金额	上期金额
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	1,600,000,000.00	1,430,000,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	8,921,623,720.72	8,527,724,090.73

（三十九）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	11,641,107,546.59	7,278,869,519.88	12,907,631,904.72	8,549,547,504.83
土地开发	22,483,890.78		9,857.14	33,557,641.03
房产销售	11,018,340,037.87	6,784,384,718.62	12,381,909,747.22	8,136,992,898.92
经营性物业	320,394,031.18	265,744,685.39	302,377,313.98	207,339,879.29
商品销售	43,902.09	38,688.19	24,001.41	28,817.69
公园管理	2,705,227.71	35,493,938.00		22,528,310.70
代建项目收入	25,462,500.21	257,296.08	33,017,669.31	290,879.48
征收劳务及管理 费	251,476,254.85	192,699,902.61	190,147,063.27	148,549,077.72
其他	201,701.90	250,290.99	146,252.39	260,000.00
二、其他业务小计	19,636,194.26	4,491,193.19	11,365,833.85	248,122.33
利息收入	15,556,555.08		13,099,602.14	
其他	4,079,639.18	4,491,193.19	-1,733,768.29	248,122.33
合 计	11,660,743,740.85	7,283,360,713.07	12,918,997,738.57	8,549,795,627.16

注：本期房产销售均为住宅类房屋销售。

（四十）销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	5,993,176.82	13,432,624.33
销售服务费	10,639,017.90	6,145,896.26
委托代销手续费	69,186,617.19	71,995,412.50
售后服务费	11,204,454.15	
其他	81,090.92	69,687.55
合 计	97,104,356.98	91,643,620.64



（四十一）管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	144,419,731.33	116,805,412.59
其中：工资奖金	91,388,244.74	77,704,838.52
福利费用	21,151,781.77	8,903,187.60
财产保险费	131,850.46	113,379.25
业务招待费	81,586.29	91,801.25
差旅费	164,085.77	240,514.76
办公费	2,659,764.97	3,316,249.19
物业费用	7,368,388.52	8,023,696.44
租赁费		38,518.01
诉讼费	224,040.86	127,740.75
聘请中介机构费用	4,706,198.42	5,902,187.76
咨询费	1,993,344.42	2,916,565.62
车辆使用费	32,900.98	77,266.10
修理费	869,379.21	1,605,458.48
低值易耗品摊销	842,419.92	424,906.42
固定资产折旧	2,101,129.90	3,014,535.19
无形资产摊销	2,647,623.71	2,548,536.18
长期待摊费用摊销	9,969,691.90	7,665,170.56
使用权资产累计摊销	2,246,748.07	2,001,933.01
其他管理费用	608,687.81	1,566,204.90
合 计	181,067,572.54	156,480,076.46

（四十二）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	129,202,368.20	55,976,789.20
减：利息收入	68,861,799.03	124,162,069.76
汇兑损失	-1.81	1.36
金融机构手续费支出	604,706.73	491,704.08
其他	1,692,197.74	2,477,900.00
合 计	62,637,471.83	-65,215,675.12



（四十三）其他收益

项 目	种类	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	与收益相关	196,411.21	81,936.02
增值税加计扣除	与收益相关		158.25
政府补助	与收益相关	2,191,271.41	723,906.06
其他	与收益相关		43,800.00
合 计		2,387,682.62	849,800.33

（四十四）投资收益

1、投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	291,501,087.74	272,632,494.03
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,647,217.91
交易性金融资产持有期间的投资收益	7,772,980.32	7,341,148.08
处置交易性金融资产取得的投资收益	22,618,691.98	24,115,712.68
其他权益工具投资持有期间的投资收益	22,865,111.08	12,801,756.95
合 计	344,757,871.12	313,243,893.83

（四十五）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	56,901,899.70	74,333,646.21
合 计	56,901,899.70	74,333,646.21

（四十六）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-158,797.30	-40,897.90
其他应收款坏账损失	582,360.02	39,360,640.94
合 计	423,562.72	39,319,743.04

（四十七）资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
商誉减值损失	-1,149,623.57	-1,149,623.57
合 计	-1,149,623.57	-1,149,623.57



（四十八）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	829,986.53	11,634.58	829,986.53
合 计	829,986.53	11,634.58	829,986.53

（四十九）营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		1,192.66	
与企业日常活动无关的政府补助	885,000.00	2,002,800.00	885,000.00
盘盈利得			
违约赔偿	2,763,470.22	1,737,182.59	2,763,470.22
其他	266,769.21	57,607.16	266,769.21
合 计	3,915,239.43	3,798,782.41	3,915,239.43

与企业日常活动无关的政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	885,000.00	2,002,800.00
合 计	885,000.00	2,002,800.00

（五十）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	48,957.51	42,338.71	48,957.51
其中：固定资产处置损失	48,957.51	42,338.71	48,957.51
对外捐赠支出		10,000.00	
行政性罚款、滞纳金	33,986.55	1,647,821.44	33,986.55
其他	3,637.92		3,637.92
合 计	86,581.98	1,700,160.15	86,581.98

（五十一）所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,030,465,811.85	568,252,268.92
递延所得税调整	-33,400,837.95	19,464,547.59
其他	23,796.00	-3,367,906.45
合 计	997,088,769.90	584,348,910.06



（五十二）归属母公司所有者的其他综合收益

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前 金额	所得 税	税后 净额	税前 金额	所得 税	税后 净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-23,222,222.18	-5,805,555.55	-17,416,666.63	212,666,666.28	53,166,666.57	159,499,999.71
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动						
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3、其他权益工具投资公允价值变动	-23,222,222.18	-5,805,555.55	-17,416,666.63	212,666,666.28	53,166,666.57	159,499,999.71
4、企业自身信用风险公允价值变动						
5、不能转损益的保险合同金融变动（金融企业适用）						
6、其他						
二、将重分类进损益的其他综合收益						
三、其他综合收益合计	-23,222,222.18	-5,805,555.55	-17,416,666.63	212,666,666.28	53,166,666.57	159,499,999.71

（五十三）借款费用

项 目	资产类别	当期资本化借款费用	当期资本化利率
楔形绿地	存货	204,398,021.67	2.72%
E1b-05、E1d-01 地块住宅	存货	12,809,210.42	2.60%-3.30%
C1e-01、C1e-06 住宅	存货	11,737,857.81	3.58%
C1b-06 商办	存货	10,886,388.22	2.65%-3.00%
C1b-02 商办	存货	39,319,048.55	2.65%-3.00%
C1c-01 商办	存货	34,863,442.26	2.65%-3.00%
C1c-05 商办	存货	13,164,680.83	2.65%-3.00%
B7-09 混用地	存货	16,079,847.43	2.54%
C2a-04、C2b-01 混用地	存货	7,226,658.88	2.51%-2.54%
C2d-01、C2c-04 住宅	存货	12,506,356.60	2.00%-2.60%



项 目	资产类别	当期资本化借款费用	当期资本化利率
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 15 (c) -04 地块动迁安置房项目	存货	7,116,413.89	2.54%
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 09 (c) -01 地块动迁安置房项目	存货	4,076,074.81	2.60%
新场西南社区 PDS-0103 单元 C-13 地块征收安置房项目	存货	51,265.23	2.51%
北蔡御桥社区 Z000901 单元 14 (c) -08 地块动迁安置房项目	存货	437,126.81	2.51%
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 14 (d) -08 地块动迁安置房项目 (原 14 (d) -04 项目)	存货	284,339.21	2.51%
周浦镇 PDZP-01 单元 09-01 地块动迁安置房项目	存货	7,672,506.95	2.54%
新场镇 16 号线核心单元 (PDS2-0101) 02-05 地块安置房项目	存货	5,835,972.32	2.60%
宣桥镇 25 号单元 01-03	存货	1,634,975.21	3.57%
新场 PDS2-0101 单元 02-01	存货	3,689,921.88	3.57%
临港新片区顶尖科学家社区 H07-08、I05-04 地块商品住宅项目	存货	16,362,529.43	2.5%-2.6%
浦东新区北蔡楔形绿地 C06-01 地块	存货-开发成本	224,239.50	2.51%
合 计	—	410,376,877.91	—

(五十四) 租赁

1、出租情况

(1) 经营租赁

项 目	金额
一、收入情况	
租赁收入	261,983,813.32
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	



2、承租情况

项 目	金 额
租赁负债的利息费用	423,010.11
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,721,297.57
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	1,185,669.71
与租赁相关的总现金流出	8,474,325.81
售后租回交易产生的相关损益	
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	
其他	

（五十五）合并现金流量表

1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	2,225,794,153.80	2,797,460,940.96
加：资产减值损失	1,149,623.57	1,191,623.01
信用减值损失	-423,562.72	-39,361,742.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	151,034,336.82	103,197,890.12
使用权资产折旧	5,740,953.03	4,664,343.04
无形资产摊销	2,730,952.59	2,985,072.61
长期待摊费用摊销	20,607,954.15	14,401,210.81
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）	-365,797.03	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-415,231.99	29,511.47
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-56,901,899.70	-74,333,646.21
财务费用（收益以“—”号填列）	130,856,789.52	58,454,690.56
投资损失（收益以“—”号填列）	-344,757,871.12	-313,243,893.83
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-47,976,117.18	689,787.28
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	14,575,279.23	18,704,708.86
存货的减少（增加以“—”号填列）	-1,695,520,915.31	-2,255,544,090.17
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-4,481,082,879.76	-5,964,497,803.57
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	4,540,317,945.27	4,477,580,313.09



项 目	本期发生额	上期发生额
其他	-20,419,651.26	
经营活动产生的现金流量净额	444,944,061.91	-1,167,621,084.45
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		
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	10,314,399,883.60	9,377,856,361.32
减：现金的期初余额	9,377,856,361.32	10,937,876,640.69
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	936,543,522.28	-1,560,020,279.37

2、现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	10,314,399,883.60	9,377,856,361.32
其中：库存现金	11,742.74	12,230.93
可随时用于支付的银行存款	10,314,387,575.02	9,377,829,350.29
可随时用于支付的其他货币资金	565.84	14,780.10
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	10,314,399,883.60	9,377,856,361.32
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（五十六）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金-银行存款	283,516,950.00	云璟四期开云和璟里 C2d-01 住宅一期预售房款监管
货币资金-银行存款	230,017,560.00	云璟四期开云和璟里 C2d-01 住宅二期预售房款监管
货币资金-银行存款	346,757,200.00	云璟三期一批次预售房款监管
货币资金-银行存款	348,417,520.00	云璟三期二批次预售房款监管
货币资金-银行存款	378,299,720.00	云璟三期三批次预售房款监管



项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金-银行存款	29,446,180.00	摩登江南二期预售房款监管
货币资金-银行存款	2,455,040.18	公司债监管账户
货币资金-其他货币资金	118,956,037.62	保证金
投资性房地产-慧智·云璟项目	781,725,022.35	用于国君-浦开-慧智公寓资产支持专项计划的抵押财产
投资性房地产-333 世纪大厦	894,231,764.74	抵押借款
存货-新场镇 16 号线核心单元(PDS2-0101)02-05 地块安置房项目土地使用权抵押	209,130,000.00	抵押借款
存货-北蔡鹏海社 Z000901 单元 09(c)-01 地块安置房项目土地使用权抵押和在建工程	1,367,587,898.50	抵押借款
存货-北蔡鹏海社区 Z000901 单元 15(c)-04 地块安置房项目土地使用权抵押	2,394,330,000.00	抵押借款
存货-周浦镇里仁村 143 丘 (PDZP-01 单元 09-01 地块) 安置房项目土地使用权抵押	1,150,760,000.00	抵押借款
存货-新场镇西南社区 PDS2-0103 单元 C-13 地块安置房项目土地使用权抵押	807,600,000.00	抵押借款
存货-北蔡镇鹏海社区 Z000901 单元 14(d)-08 地块安置房项目土地使用权抵押	1,064,430,000.00	抵押借款
存货-北蔡御桥社区 Z000901 单元 14(c)-08 地块安置房项目土地使用权抵押	1,389,130,000.00	抵押借款
存货-自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H07-08 地块、I05-04 地块土地使用权和在建工程	2,163,848,751.05	抵押借款
投资性房地产-顶科临港商铺	32,616,995.52	抵押借款
存货-北蔡楔形绿地 C06-01 地块土地使用权抵押	1,962,800,000.00	抵押借款
合 计	15,956,056,639.96	—

九、或有事项

（一）开具的保函

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司上海开莲置业有限公司为工程项目开具的尚未到期的见索即付保函余额为人民币 1,788.80 万元。



（二）未决诉讼形成的或有负债及其财务影响

郁文锦（原告）诉上海园林（集团）有限公司（被告一）、上海浦东土地控股（集团）有限公司（被告二）建设工程合同纠纷【（2021）沪0115民初11479号】。原告请求法院判决原告与被告1于2017年12月签订的《内部承包协议》终止履行，被告1支付工程款及逾期利息、停工损失；被告2承担连带支付责任。根据法院组织的关于“上海市浦东新区金桥路路口张家浜楔形绿地（二期）项目D1区域内土建园林景观小品项目、雨污水管井项目、弱电安装等项目”的鉴定意见书的补充意见（2024年1月11日出具），工程总价为人民币2,065.95万元。2025年3月20日，上海市第一中级人民法院已出具（2024）沪01民终15040号民事判决书，维持一审原判，本公司无需承担连带责任。

2025年11月28日，陈昌斌（原告）诉上海园林（集团）有限公司（被告一）、上海浦东土地控股（集团）有限公司（被告二）建设工程分包合同纠纷【（2025）沪0115民初141665号】。原告请求法院判令被告一支付原告欠付工程款18,264,244.62元及逾期利息，涉案金额目前共计20,154,872.98元。被告二在欠付被告一工程款范围内承担连带清偿责任。原告作为上海张家浜项目一、二期工程的实际施工人，认为承包方（被告一）擅扣费用导致欠款1826万余元，发包方（被告二）未足额付款，原告据此要求两被告承担连带清偿责任。本案仍在审理中。

（三）经济利益流出不确定性的说明

本公司下属子公司上海储地园艺有限公司作为原告与上海金鑫园林绿化工程有限公司的合作合同纠纷案，二审判决结果已出，根据上海市第一中级人民法院出具的（2023）沪01民终3009号民事判决书裁定，维持一审判决结果，金鑫园林交还惠南镇30街坊42/3丘、42/4丘地块及地上附着物，储地园艺支付金鑫园林补偿款49,344,371.30元。储地园艺已于2022年一审判决时计提预计负债49,344,371.30元。2024年法院查封储地园艺银行账户及两部车辆，已划款执行172,090.69元，公司所持两部车辆及苗木资产也将用于赔偿款清偿，储地园艺将预计负债49,344,371.30元转入其他应付款。2026年2月11日，执行法院传唤双方到庭，告知双方：被执行人储地园艺车辆按报废处理，车辆号牌拍卖所得为256,257.30元，在扣除服务费1,000.00元后发放给申请人金鑫园林；因被执行人所有的位于惠南镇32街坊32/1丘、32/3丘的苗木经本院评估、拍卖后流拍，因申请人不愿意接受以物抵债，法院将解除对上述苗木的查封，被执行人可以自行处置，但应将处置所得缴纳至法院。同时，因经法院调查未发现被执行人名下有其他可供执行财产，本案2026年2月12日依法终结本次执行程序。



十、资产负债表日后事项

无。

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司

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（%）
上海浦东开发（集团）有限公司	上海	房地产开发	955,000.00 万元	100.00	100.00

（二）本企业的子公司

本公司的子公司情况详见附注七（一）子企业情况。

（三）本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	联营企业	74926907-9
上海天艺文化投资发展有限公司	联营企业	55155997-8
上海港城世纪经济发展有限公司	联营企业	MA7GRFY9-2
上海耘桥置业有限公司	联营企业	MADB297K-4

（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海世博经济发展有限公司	本公司持有其 100% 股权（但不具有控制、共同控制和重大影响）	75956242-0
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	同一最终控制方	30160485-2
上海市浦东新区交通投资发展有限公司	同一最终控制方	63060060-9
上海浦东新城镇投资有限公司	同一最终控制方	32084235-4
上海周浦新城镇开发有限公司	同一最终控制方	32082270-8
上海北蔡新城镇开发有限公司	同一最终控制方	MA1H700K-6
上海联洋商业旅游投资发展有限公司	同一最终控制方	13235909-0
上海兴利开发有限公司	同一最终控制方	13381878-9
上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方	63087378-9
上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	63063431-5
上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方	13235746-6
上海世纪公园劳动服务有限公司	同一最终控制方	72943559-4



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海周储置业有限公司	同一最终控制方	69297461-4
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	同一国资控制下的关联企业	57749948-3

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策及决策程序
上海浦东开发（集团）有限公司	资金拆借（拆入）	统借统贷利息	20,677,148.21	16.00	协商
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	资金拆借（拆出）	资金池利息	14,306,746.40	20.78	协商
上海联安实业有限公司+上海世纪公园管理有限公司	资金拆借（拆入）	资金池利息	789,351.07	0.61	协商
上海世纪广场管理有限公司	资金拆借（拆入）	资金池利息	252,175.18	0.20	协商
上海开璟置业有限公司	资金拆借（拆入）	资金池利息	127,383.90	0.10	协商
上海兴利开发有限公司	资金拆借（拆入）	资金池利息	605,671.84	0.47	协商
上海世纪公园管理有限公司	提供劳务	租赁收入	6,380,261.53	2.39	协商
上海世纪公园管理有限公司	接受劳务	绿化养护及管理费	50,318,420.42	87.93	协商
上海世纪公园管理有限公司	提供劳务	结算水电费	963,583.30	100.00	协商
上海兴晖物业管理有限公司	接受劳务	土地看管费、租赁及整治费	1,821,712.00	0.69	协商
上海港城世纪经济发展有限公司	资金拆借（拆出）	利息收入	15,556,555.08	100.00	协商
上海兴利开发有限公司	提供劳务	物业管理费	5,677,465.59	1.77	协议价
上海兴利开发有限公司	提供劳务	物业费开办费	3,368,628.40	1.05	协议价
上海北蔡新城镇开发有限公司	提供劳务	物业管理费	725,566.04	0.23	协议价
上海兴晖物业管理有限公司	接受劳务	管理费	426,221.40	0.16	协议价
上海浦东新城镇投资有限公司	提供劳务	项目管理费收入	8,976,603.79	35.25	协商
上海周浦新城镇开发有限公司	提供劳务	项目管理费收入	6,502,924.54	25.54	协商
上海北蔡新城镇开发有限公司	提供劳务	项目管理费收入	9,877,641.49	38.79	协商
上海浦东开发（集团）有限公司	提供劳务	结算源深大厦补贴	804,663.33	100.00	市场价
上海浦东开发（集团）有限公司	营业外收入	龙阳建设注销工作改制专项资金补贴	47,700.00	100	市场价
上海兴晖物业管理有限公司	接受劳务	土地看管费	309,871.70	0.12	协商



2、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁费用	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
上海浦东土地控股（集团）有限公司	上海世纪公园管理有限公司	世纪公园经营性房屋		2021-9-1	2032-2-29	6,380,261.53		
上海兴利开发有限公司	上海浦东土地控股资产经营有限公司	浦东新区芳华路22弄配套商铺一层	243,785.52	2023-11-1	2035-10-31			

3、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	85,000.00	2020-6-5	2025-6-5	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	100,000.00	2020-7-30	2025-7-30	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	150,000.00	2020-10-22	2025-10-22	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	150,000.00	2020-11-25	2025-11-25	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	65,000.00	2022-8-10	2027-8-10	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	117,000.00	2023-7-24	2026-7-24	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	126,000.00	2023-10-18	2026-10-18	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	108,000.00	2023-11-21	2026-11-21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2024-4-2	2027-4-2	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	59,000.00	2024-8-19	2029-8-19	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	78,000.00	2024-10-15	2029-10-15	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2024-12-17	2027-12-17	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2020-3-2	2030-2-20	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	93,600.00	2022-6-23	2031-12-21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	88,600.00	2022-6-23	2031-12-21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	337,334.00	2022-9-9	2032-9-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	64,473.00	2022-9-9	2032-9-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	302,407.00	2022-9-9	2032-9-9	否



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	95,786.00	2022-9-9	2032-9-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	260,000.00	2022-9-14	2027-6-29	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	152,550.00	2022-11-11	2027-11-3	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	61,750.00	2022-11-11	2027-11-3	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	100,000.00	2024-3-29	2029-1-21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	247,000.00	2024-8-30	2029-6-28	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	216,195.00	2025-12-8	2030-9-25	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	334,800.00	2025-3-13	2030-2-20	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	230,000.00	2025-3-28	2030-3-24	否
本公司	上海东旭置业有限公司	21,233.00	2021-9-24	2026-9-23	是

（六）关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海兴利开发有限公司	3,430,288.08		3,107,034.91	
应收账款	上海浦东新城镇投资有限公司	17,371,500.00		7,856,300.00	
应收账款	上海周浦新城镇开发有限公司	28,774,700.00		21,881,600.00	
应收账款	上海北蔡新城镇开发有限公司	11,239,400.00		22,211,100.00	
应收账款	上海世纪公园管理有限公司	2,512,452.01			
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	232,838,985.14		232,838,985.14	
其他应收款	上海港城世纪经济发展有限公司	511,312,579.74		436,318,431.35	
应收资金集中管理款	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	4,223,391,389.43		4,209,084,894.63	
其他应收款	上海世纪公园管理有限公司	25,810,000.00		65,810,000.00	
其他应收款	上海兴利开发有限公司	30,111,268.49		30,111,268.49	
其他应收款	上海浦东开发（集团）有限公司	1,381,766,609.00			
其他应收款	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	19,201,369.40			
合计		6,487,760,541.29		5,029,219,614.52	



2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海浦东开发（集团）有限公司	630,825.65	563,125.65
应付账款	上海世纪公园管理有限公司		1,213,133.05
预收账款	上海世纪公园管理有限公司	12,000,000.00	
应付股利	上海浦东开发（集团）有限公司		830,000,000.000
其他应付款	上海浦东开发（集团）有限公司	3,915,444,230.23	2,982,441,395.47
其他应付款	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	上海世纪公园管理有限公司	84,000,299.56	62,390,274.07
其他应付款	上海世纪广场管理有限公司	22,961,495.99	23,290,469.38
其他应付款	上海北蔡新城镇开发有限公司		11,142,816.40
其他应付款	上海兴利开发有限公司	39,496,217.96	145,873,003.43
其他应付款	上海联安实业有限公司		4,651,060.14
其他应付款	上海开璟置业有限公司	3,694,814.01	33,831,886.04
其他应付款	上海市浦东新区交通投资发展有限公司		15,826.66
合计		4,128,227,883.40	4,145,412,990.29

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	50,816,709.26		6,733,934.71	
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	50,816,709.26		6,733,934.71	



2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	50,816,709.26	100.00			50,816,709.26
其中：账龄组合	2,423,987.41	4.77			2,423,987.41
集团内部往来及关联方往来	47,624,569.46	93.72			47,624,569.46
政府款项	768,152.39	1.51			768,152.39
合 计	50,816,709.26	100.00			50,816,709.26

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,733,934.71	100.00			6,733,934.71
其中：账龄组合	940,110.99	13.96			940,110.99
集团内部往来及关联方往来	5,793,823.72	86.04			5,793,823.72
合 计	6,733,934.71	100.00			6,733,934.71

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内（含1年）	2,423,987.41	100.00		940,110.99	100.00	
1至2年（含2年）						
2至3年（含3年）						
3至5年（含5年）						
5年以上						
合 计	2,423,987.41	100.00		940,110.99	100.00	



(2) 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
集团内部往来及关联方往来	47,624,569.46			5,793,823.72		
政府款项	768,152.39					
合计	48,392,721.85			5,793,823.72		

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海浦东土控资产经营有限公司	40,972,906.61	80.63	
上海东旭置业有限公司	4,139,210.84	8.15	
上海世纪公园管理有限公司	2,512,452.01	4.94	
上海建工一建集团有限公司	1,227,276.00	2.42	
上海市浦东新区人民政府办公室	768,152.39	1.51	
合计	49,619,997.85	97.65	

(二) 应收资金集中款

项目	期末余额	期初余额
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	4,223,391,389.43	4,209,084,894.63
合计	4,223,391,389.43	4,209,084,894.63

(三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	9,075,266,883.08	9,047,387,200.75
合计	9,075,266,883.08	9,047,387,200.75



1、其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	2,015,155,476.87		4,382,106,716.99	
1至2年（含2年）	3,791,991,088.42	492,571.02	3,148,440,892.18	681,709.15
2至3年（含3年）	1,809,534,149.02	719,666.92	889,237,284.08	1,123,929.60
3至5年（含5年）	1,094,601,671.85	414,759.90	364,407,904.34	1,275,951.50
5年以上	367,251,028.90	1,639,534.14	267,247,864.07	971,870.66
合计	9,078,533,415.06	3,266,531.98	9,051,440,661.66	4,053,460.91

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,078,533,415.06	100.00	3,266,531.98	0.04	9,074,944,823.60
其中：账龄组合	41,002,805.03	0.45	3,266,531.98	7.97	37,736,273.05
集团内部往来及关联方往来	9,036,664,690.03	99.54			9,036,342,630.55
保证金押金组合	865,920.00	0.01			865,920.00
合计	9,078,533,415.06	100.00	3,266,531.98	0.04	9,074,944,823.60



(续)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,051,440,661.66	100.00	4,053,460.91	0.04	9,047,387,200.75
其中：账龄组合	24,987,635.85	0.28	4,053,460.91	16.22	20,934,174.94
集团内部往来及关联方往来	9,025,343,705.81	99.71			9,025,343,705.81
保证金押金组合	1,109,320.00	0.01			1,109,320.00
合 计	9,051,440,661.66	100.00	4,053,460.91	—	9,047,387,200.75

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内（含1年）	31,209,151.20	76.11		10,900,338.72	43.62	
1至2年	4,925,710.15	12.01	492,571.02	6,817,091.46	27.28	681,709.15
2至3年	2,398,889.75	5.85	719,666.92	3,746,432.02	15.00	1,123,929.60
3至5年	829,519.79	2.02	414,759.90	2,551,902.99	10.21	1,275,951.50
5年以上	1,639,534.14	4.00	1,639,534.14	971,870.66	3.89	971,870.66
合 计	41,002,805.03	100.00	3,266,531.98	24,987,635.85	100.00	4,053,460.91

其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
集团内部往来及关联方往来	9,036,664,690.03			9,025,343,705.81		
保证金押金组合	865,920.00			1,109,320.00		
合 计	9,037,530,610.03			9,026,453,025.81		



（3）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额		4,053,460.91		4,053,460.91
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		786,928.93		786,928.93
本期核销				
其他变动				
期末余额		3,266,531.98		3,266,531.98

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
上海浦东地产有限公司	股东往来款	3,749,172,059.48	1-3年	41.30	
上海开莲置业有限公司	股东往来款	1,457,831,472.50	2年以内	16.06	
上海浦东开发（集团）有限公司	股东往来款	1,381,766,609.00	1年以内	15.22	
上海顶科经济发展有限公司	股东往来款	850,865,611.70	4年以内	9.37	
上海港城世纪经济发展有限公司	股东借款	511,312,579.74	5年以内	5.63	
合计	—	7,950,626,272.94	—	87.58	

（四）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	4,874,272,998.15	584,140,000.00	591,193,557.33	4,867,219,440.82
对联营企业投资	7,272,717,170.05	330,120,961.68	338,619,873.94	7,264,218,257.78
小计	12,146,990,168.20	914,260,961.68	929,813,431.27	12,131,437,698.60
减：长期股权投资减值准备				
合计	12,146,990,168.20	914,260,961.68	929,813,431.27	12,131,437,698.60





2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						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
一、子公司	4,878,809,933.50	4,874,272,998.15	584,140,000.00	591,193,557.33						4,867,219,440.82
上海永安劳务管理中心有限公司	2,000,000.00	1,918,303.72								1,918,303.72
上海东旭置业有限公司		591,193,557.33		591,193,557.33						
上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00
上海新场古镇投资开发有限公司	844,542,563.92	833,033,767.52								833,033,767.52
上海浦东土控资产经营有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00
上海浦东地产有限公司	2,176,977,369.58	2,176,977,369.58								2,176,977,369.58
上海顶科经济发展有限公司	550,000,000.00	550,000,000.00								550,000,000.00
上海开新创城房产置业发展有限公司	678,600,000.00	678,600,000.00								678,600,000.00
上海浦家利城市建设服务有限公司	2,550,000.00	2,550,000.00								2,550,000.00
上海开莲置业有限公司	604,140,000.00	20,000,000.00	584,140,000.00							604,140,000.00
二、联营企业	2,984,274,140.00	7,272,717,170.05			291,501,087.74				300,000,000.00	7,264,218,257.78
上海前滩国际商务区投	790,474,140.00	5,221,338,520.02			330,050,042.56				300,000,000.00	5,251,388,562.58

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							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
资（集团）有限公司											
上海天艺文化投资发展有限公司	793,800,000.00	656,864,854.60			-37,960,159.27						618,904,695.33
上海港城世纪经济发展有限公司	800,000,000.00	794,933,392.65			-659,714.68						794,273,677.97
上海耘桥置业有限公司	600,000,000.00	599,580,402.78			70,919.12						599,651,321.90
合计	7,863,084,073.50	12,146,990,168.20	584,140,000.00	591,193,557.33	291,501,087.74			300,000,000.00			12,131,437,698.60





3、重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数					上期数				
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海港城世纪经济发展有限公司	上海虹桥置业有限公司	上海天艺文化发展有限公司	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海港城世纪经济发展有限公司	上海天艺文化发展有限公司		
流动资产	18,635,427,754.80	4,567,719,084.17	2,705,053,263.97	6,363,249,687.43	23,996,914,792.42	2,544,274,141.95	4,233,931,811.86	7,093,480,052.83		
非流动资产	28,695,473,123.92		5,766.78	1,909,986,532.91	28,073,897,469.59	9,634.14		1,184,043,058.57		
资产合计	47,330,900,878.72	4,567,719,084.17	2,705,059,030.75	8,273,236,220.34	52,070,812,262.01	2,544,283,776.09	4,233,931,811.86	8,277,523,111.40		
流动负债	19,971,943,583.49	1,547,525,183.47	697,278.67	897,241,402.99	21,470,559,816.20	1,205,700.48	1,548,463,347.87	877,105,460.09		
非流动负债	9,699,232,724.30	1,034,509,705.77	305,756,464.48	5,717,469,591.65	13,195,790,712.44	144,756,464.48	698,134,982.38	5,651,511,094.02		
负债合计	29,671,176,307.79	2,582,034,889.24	306,453,743.15	6,614,710,994.64	34,666,350,528.64	145,962,164.96	2,246,598,330.25	6,528,616,554.11		
归母净资产	17,504,628,541.92	1,985,684,194.93	2,398,605,287.60	1,658,525,225.70	17,404,461,733.37	2,398,321,611.13	1,987,333,481.61	1,748,906,557.29		
按持股比例计算的净资产价值	5,251,388,562.58	794,273,677.97	599,651,321.90	696,580,594.79	5,221,338,520.01	599,580,402.78	794,933,392.64	734,540,754.06		
调整事项				-77,675,899.46				-77,675,899.46		
对联营企业权益投资的账面价值	5,251,388,562.58	794,273,677.97	599,651,321.90	618,904,695.33	5,221,338,520.01	599,580,402.78	794,933,392.64	656,864,854.60		
存在公开报价										

上海浦东土地控股（集团）有限公司
财务报表附注
2025年1月1日—2025年12月31日

项目	本期数					上期数						
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海港城世纪经济发展有限公司	上海虹桥置业有限公司	上海天艺文化发展有限公司	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海港城世纪经济发展有限公司	上海天艺文化发展有限公司				
的权益投资的公允价值												
营业收入	2,275,702,647.01			100,942,175.26	2,378,776,110.89						17,823,742.64	
净利润	1,097,746,104.39	-1,649,286.68	-148,001.61	-90,381,331.59	1,075,870,252.30	-1,678,388.87	-7,404,011.39				-99,361,493.55	
其他综合收益												
综合收益总额	1,097,746,104.39	-1,649,286.68	-148,001.61	-90,381,331.59	1,075,870,252.30	-1,678,388.87	-7,404,011.39				-99,361,493.55	
企业本期收到的来自联营企业的股利	300,000,000.00				1,000,000,000.00							



（五）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	9,281,365,300.69	5,026,005,967.55	11,089,982,563.28	6,940,218,233.65
土地开发	22,483,890.78		9,857.14	33,557,641.03
房产销售	9,069,733,279.70	4,811,125,023.89	10,899,709,557.78	6,781,664,817.05
经营性物业	189,148,130.21	181,677,235.56	190,263,148.36	102,467,464.87
公园管理		33,203,708.10		22,528,310.70
二、其他业务小计	24,414,849.85	4,354,049.49	10,647,702.30	
利息收入	20,419,651.26		13,099,602.14	
其他	3,995,198.59	4,354,049.49	-2,451,899.84	
合 计	9,305,780,150.54	5,030,360,017.04	11,100,630,265.58	6,940,218,233.65

（六）投资收益

1、投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	291,501,087.74	272,632,494.03
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,647,217.91
交易性金融资产持有期间的投资收益	7,772,980.32	7,341,148.08
处置交易性金融资产取得的投资收益	22,618,691.98	24,115,712.68
其他权益工具投资持有期间的投资收益	22,865,111.08	12,801,756.95
合 计	344,757,871.12	313,243,893.83

（七）现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		—
净利润	2,316,985,017.66	2,737,928,047.77
加：资产减值损失	-	
信用减值损失	-786,928.93	-39,361,742.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	121,014,965.79	73,296,645.40
使用权资产折旧	-	
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	9,118,626.13	5,729,432.66
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）	30,462.55	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-56,901,899.70	-74,333,646.21
财务费用（收益以“—”号填列）	136,224,437.80	76,833,271.93



2025年1月1日—2025年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
投资损失（收益以“-”号填列）	-344,757,871.12	-313,243,893.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,225,474.93	18,575,130.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,014,097,380.02	3,149,469,362.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-909,273,078.44	-1,785,047,412.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,803,273,851.92	-1,885,462,661.83
其他	-20,419,651.26	
经营活动产生的现金流量净额	2,054,636,027.31	1,964,382,534.14
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		
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	5,349,793,232.46	4,740,334,948.15
减：现金的期初余额	4,740,334,948.15	8,875,912,658.27
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	609,458,284.31	-4,135,577,710.12

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

截至资产负债表日，本公司无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十四、财务报表的批准

本年度财务报表及财务报表相关附注于2026年3月15日已经公司管理层办公会批准。

上海浦东土地控股（集团）有限公司

二〇二六年三月十五日



第 18 页至第 100 页的财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人

签名：

 浩严印

日期：

2026.3.15

主管会计工作负责人

签名：

 施莺

日期：

2026.3.15

会计机构负责人

签名：

 滕云

日期：

2026.3.15

