
上海地产（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2024 年）

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“24 沪地 03”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
六、 负债情况.....	30
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	32
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	33
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	33
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	33
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	33
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	33
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	33
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	34
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	34
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	34
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	34
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

释义

公司/本公司/发行人	指	上海地产（集团）有限公司
本报告	指	上海地产（集团）有限公司公司债券年度报告（2024 年）
上交所	指	上海证券交易所
国泰海通/ 债权人/ 受托管理人	指	国泰海通证券股份有限公司
报告期、报告期末	指	2024 年度、2024 年末
《债权代理协议》	指	《上海地产（集团）有限公司公司债券债权代理协议》
《受托管理协议》	指	《上海地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《持有人会议规则》	指	《上海地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
中华企业	指	中华企业股份有限公司
建材集团	指	上海建材（集团）有限公司
住房发展	指	上海地产住房发展有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海地产（集团）有限公司
中文简称	上海地产
外文名称（如有）	SHANGHAI LAND（GROUP）CO., LTD
外文缩写（如有）	SHDCJT
法定代表人	黄永平
注册资本（万元）	3,000,000.00
实缴资本（万元）	3,000,000.00
注册地址	上海市 中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
办公地址	上海市 浦东新区雪野路 928 号
办公地址的邮政编码	200125
公司网址（如有）	http://www.shdcjt.com
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	董伟
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	上海市浦东新区雪野路 928 号
电话	021-20770999
传真	021-20772150
电子信箱	无

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市国有资产监督管理委员会

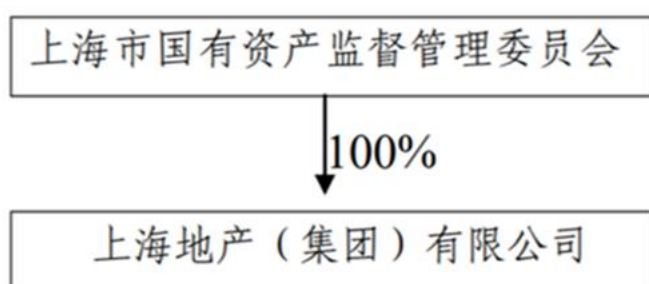
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	范润生	副总裁	聘任	2024-2-22	-
高级管理人员	王斌	副总裁	离任	2024-2-22	-

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 7.69%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：黄永平

发行人的董事长或执行董事：黄永平

发行人的其他董事：章苏阳、盛裕若、卞家骏、常达光

发行人的监事：无

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：董伟

发行人的其他非董事高级管理人员：李钟、蒋振华、范润生、沈果毅、程秦豫、徐尧

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）政府功能类板块

政府功能类板块以高质量完成政府专项任务为目标，兼顾经济效益，主要包括长江三角洲区域一体化建设、城市更新建设、旧区及城中村改造、长租房运营和建设、保障房建设运营管理、黄浦江两岸岸线综合开发和管理、大众养老、生态环境建设等。

1) 长江三角洲区域一体化建设

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，“高质量”地完成事关上海长远发展的各项重大任务。上海地产于 2018 年底设立上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司，定位为虹桥商务区区域投资建设运营及虹桥开发区的能级提升和品牌打造，承担起虹桥商务区新核心区“两个主体”功能提升责任主体和土地全生命周期管理主体职能，负责推进虹桥商务区区域投资建设，参与长三角一体化国家战略和进博会保障任务。

2) 城市更新建设

上海地产积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作，并通过市场化运作和专业化运营。上海地产采用“政企合作、市区联手、以区为主”的模式，与黄浦、静安、虹口、杨浦区政府签定旧区改造合作协议，通过市区联手开展合作，加大旧区改造力度，参与全年改造量四成以上，打通国有企业参与旧区改造的方式和途径。

3) 保障房建设运营管理

上海地产牢牢把握“为政府分忧、为百姓解困”的宗旨，全力参与上海市保障性住房建设和运营，成为上海市保障房建设起步最早、规模最大、种类最全的国有房地产企业。十多年来，集团开发建设了宝山顾村馨佳园、浦东曹路基地、闵行西郊九韵城等保障房项目。

4) 黄浦江两岸岸线综合开发和管理

按照市委、市政府对黄浦江两岸岸线综合开发的总体要求和“构筑生态、生产、生活高度融合的城市更新平台”整体战略要求，上海地产以滨水区域整体开发建设和公共资源运营管理服务为核心，完成黄浦江两岸滨水区域实施城市更新的各项任务。上海地产坚持

“百年大计，世纪精品”的原则，坚持市区联手、以区为主、市场运作的开发机制，把黄浦江两岸建设成为服务于市民健身休闲、观光旅游的公共空间和生活岸线，全力做好公共开放空间运营和公共岸线码头管理服务。

5) 大众养老

上海地产全力打造上海乃至全国一流的养老产业投资主体，其合资成立上海申养投资管理股份有限公司，以上海中心城区的城市级养老机构为核心，社区嵌入式养老机构为布局，推广居家护理服务为目标，逐步建立以医养结合为特色和竞争优势的养老服务网络。

6) 生态环境建设

上海地产作为世博文化公园的开发建设主体，将世博文化公园建设成为上海中心城核心区最大的沿江公园，兼具生态、文化、科普、休闲等功能，是上海面向世界、面向未来转型发展重要生态标志。

上海地产经营的政府功能性项目在获得政府拨款支持的基础上，将绿地、道路等基础设施建设，与现代居民、商业设施建设配套，资金能够实现平衡。

(2) 市场竞争类板块

市场竞争类板块以企业经济效益最大化为主要目标，兼顾社会效益，主要以上市子公司为经营主体开展业务，主要包括建筑材料板块、房地产综合开发、不动产经营与管理等。其中：

建筑材料板块业务包括以高端制造及深加工应用为主的先进制造业务；以工业化预制建材及绿色建材为主的新材料业务；以既有建筑改造升级为主的节能环保业务；以建材集成供应及检测认证为主的生产性服务业务四大板块。

房地产综合开发和不动产经营与管理主要指下属上市公司中华企业（股票代码：600675.SH）负责的住宅、物业经营与管理。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

(1) 我国保障房市场整体情况

保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，上海将以提高保障性住房适配性为导向，构建以政府为主导、多主体参与、多渠道供应的住房保障体系。优化住房保障覆盖面，适时适度调整廉租住房准入标准和保障水平，完善共有产权保障住房政策机制，加大公共租赁住房精准保障力度，加强征收安置住房建设管理。建立保障性住房房源储备供应长效机制，科学安排大型居住社区的用地供应节奏和配套建设时序，确保配套项目与住宅同步交付使用。按照区域需求及时调整房源供应结构。夯实属地责任，强化科技防控、信用管理和行政执法，提升保障性住房管理水平。

(2) 我国租赁住房市场整体情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，实施人才安居工程，拓宽人才安居租赁房源筹集渠道，盘活市场化租赁住房、闲置宅基地等住房资源，鼓励产业园区、大型企事业单位新建人才公寓，到2025年全市用于人才安居的租赁房源规模达到20万套。

（3）公司在行业中的地位

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，高质量地完成事关上海长远发展的各项重大任务。在新的历史发展阶段，上海地产用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务市委市政府，坚持生态、生产、生活高度融合，打造上海最重要的城市更新主体。上海地产按照市委、市政府的工作要求，坚持高起点规划，贯彻“生态优先、产城融合、配套完备”的开发理念，推进区域整体开发，实现区域功能集聚、产业结构调整、人口结构优化、区域面貌改善、生活品质提升。目前上海地产城市更新板块主要工作包括重点区域的城市更新建设、城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

适用 不适用

（三）业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
保障房销售	27.47	18.70	31.93	8.65	78.97	75.08	4.92	21.19
区域功能性开发	83.04	52.68	36.56	26.15	41.85	20.82	50.24	11.23
商品房开发和不动产经营	52.71	32.35	38.63	16.60	110.32	76.19	30.93	29.60
建筑材料销售	60.35	50.71	15.97	19.00	61.35	54.42	11.29	16.46
物业出租及场地出租	45.55	29.19	35.92	14.34	40.18	24.40	39.28	10.78

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
其他	48.43	38.08	21.37	15.25	40.00	34.68	13.31	10.73
合计	317.55	221.71	30.18	100.00	372.66	285.60	23.36	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30% 以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

保障房销售：主要系 2024 年发行人保障房业务结转项目减少，但结转项目的毛利率较高所致。

区域功能性开发：主要系 2024 年发行人区域功能性开发部分业务结转增加所致。

商品房开发和不动产经营：主要系当期结转商品房项目较上年同期减少所致。

建筑材料销售：主要系 2023 年建筑市场原材料价格持续上涨导致的成本上涨，2024 年原材料价格有所恢复所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

根据功能类企业的定位和要求，公司将用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务上海市委市政府。

在重点项目方面，按照长江三角洲区域一体化建设新的定位和要求，完善开发虹桥商务区和世博园区管理机制，加快区域能级提升；更加积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作；积极参与上海市的住房保障体系建设，在国家鼓励租赁住房建设、运营的背景下，完成租赁住房逐步交付；按照市政府要求普及大众化养老；三林楔形绿地“城中村”改造项目要加快推进安置房和市政基础设施建设、生态绿地建设；黄浦江码头岸线要细化完善服务管理标准体系，加强信息平台建设，发挥好码头岸线资源代表作用；国家级开发区要探索区际合作、品牌联动新路径，加快转型升级。

在深化国企改革方面，一是继续推进中华企业市场化改革；二是推进建材集团市场化改革；三是完善虹桥区域有关管理机制；四是加大资产板块整合力度。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“24 沪地 03”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、机构、财务和业务经营等方面与现有股东分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。公司不存在须对外披露的、与合并范围外各关联方的关系及其重大交易。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.56
出售商品/提供劳务	1.27
作为出租方的关联租赁	1.78
作为承租方的关联租赁	0.01

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	4.05
关联方应收项目	119.52
关联方应付项目	36.05

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为1,549.10 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	22 沪地 02、22 沪地产 02
3、债券代码	184392.SH、2280223.IB
4、发行日	2022 年 4 月 29 日
5、起息日	2022 年 5 月 6 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 6 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.07
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年第三期上海地产（集团）有限公司公司债券	
2、债券简称	22 沪地 03、22 沪地产 03	
3、债券代码	184407.SH、2280235.IB	
4、发行日	2022 年 5 月 27 日	
5、起息日	2022 年 5 月 31 日	
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 31 日	
7、到期日	2027 年 5 月 31 日	
8、债券余额		20.00
9、截止报告期末的利率(%)		2.85
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本	
11、交易场所	上交所	
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司	
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司	
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者	
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用	

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	
2、债券简称	23 沪地 01	
3、债券代码	252001.SH	
4、发行日	2023 年 8 月 11 日	
5、起息日	2023 年 8 月 15 日	
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 15 日	
7、到期日	2026 年 8 月 15 日	
8、债券余额		18.00
9、截止报告期末的利率(%)		3.00
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本	
11、交易场所	上交所	
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司	
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司	
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者	
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用	

1、债券名称	2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券	
2、债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01	
3、债券代码	152544.SH、2080215.IB	
4、发行日	2020 年 8 月 18 日	

5、起息日	2020年8月20日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年8月20日
8、债券余额	7.998
9、截止报告期末的利率(%)	2.88
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23沪地02
3、债券代码	253110.SH
4、发行日	2023年11月22日
5、起息日	2023年11月24日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2025年11月24日
7、到期日	2026年11月24日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	24沪地01
3、债券代码	253758.SH
4、发行日	2024年1月30日
5、起息日	2024年2月2日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2026年2月2日

7、到期日	2027年2月2日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、 申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行人公司债券（第二期）
2、债券简称	24 沪地 02
3、债券代码	254123.SH
4、发行日	2024年3月18日
5、起息日	2024年3月21日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2026年3月21日
7、到期日	2027年3月21日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.70
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、 申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	21 沪地 01、21 沪地产 01
3、债券代码	152782.SH、2180085.IB
4、发行日	2021年3月18日
5、起息日	2021年3月22日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月22日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97

10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	24 沪地 03
3、债券代码	254656.SH
4、发行日	2024 年 4 月 26 日
5、起息日	2024 年 4 月 30 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 30 日
7、到期日	2027 年 4 月 30 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.55
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）
2、债券简称	21 沪地 03、21 沪地产 03
3、债券代码	184079.SH、2180405.IB
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 29 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 29 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司

13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	22 沪地 01、22 沪地产 01
3、债券代码	184201.SH、2280045.IB
4、发行日	2022 年 3 月 4 日
5、起息日	2022 年 3 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 8 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司和东方证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	152544.SH
债券简称	20 沪地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	184407.SH
债券简称	22 沪地 03

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	252001.SH
债券简称	23 沪地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	253110.SH
债券简称	23 沪地 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	253758.SH
债券简称	24 沪地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
--	-----

债券代码	254123.SH
债券简称	24 沪地 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	254656.SH
债券简称	24 沪地 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	184079.SH、2180405.IB、184201.SH、2280045.IB、184392.SH、2280223.IB、184407.SH、2280235.IB
债券简称	21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿条款：1、如果《债权代理协议》的违约事件（《债权代理协议》4.1（1）造成的违约事件除外）发生，债权人、单独和/或合计代表 30%以上未偿还的本期债券的债券持有人可以提议召开债券持有人会议，在不违反适用法律规定的前提下，经单独和/或合计代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人通过决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。2、在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了救济措施，单独和/或合计代表 50%以上有表决权的未

	偿还的本期债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人已按约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	252001.SH 、 253110.SH 、 253758.SH 、 254123.SH 、 254656.SH
债券简称	23 沪地 01、23 沪地 02、24 沪地 01、24 沪地 02、24 沪地 03
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人已按约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
253758.SH	24 沪地 01	否	不适用	12.00	0.00	0.00
254123.SH	24 沪地 02	否	不适用	25.00	0.00	0.00
254656.SH	24 沪地 03	否	不适用	20.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

适用 不适用

债券代码	债券简称	约定的募集资金用途（请全文列示）	变更调整后的募集资金用途	变更调整所履行的程序	变更调整的信息披露情况	变更调整的合法合规性（包括变更调整后的用途、履行程序、信息披露情况）

254656.SH	24 沪地 03	本次债券募集资金不超过 16.56 亿元用于偿还有息债务，剩余部分用于补充流动资金。	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 5 亿元和银行贷款 15 亿元	根据发行人《资金管理办法》，上述募集资金使用计划调整事项，已经公司财务资金部、财务总监审批通过。	已于 2024 年 5 月 15 日公告了《上海地产（集团）有限公司关于变更“24 沪地 03”部分募集资金用途的公告》	变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。
-----------	----------	--	------------------------------------	--	--	--------------------------------

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
253758.S H	24 沪地 01	12.00	偿还债权融资计划 10.00 亿元	0.00	支付债务利息 2.00 亿元	0.00	0.00
254123.S H	24 沪地 02	25.00	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 25 亿元	0.00	0.00	0.00	0.00
254656.S H	24 沪地 03	20.00	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 5 亿元和银行贷款 15 亿元	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

适用 不适用

3. 募集资金用于临时补流

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内临时补流金额	临时补流的具体情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序
254123.SH	24 沪地 02	17.80	2024 年 3 月 27 日，经公司财务资金部总经理及财务总监审批通过，同意将本次闲置公司债券募集资金按照计划暂时用于补充流动资金。以上事项履行了内部决策流程，符合相关监管要求。2024 年 5 月 15 日，本次暂时用于补充流动资金的闲置募集资金已全部归还至募集资金专项账户。

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
253758.SH	24 沪地 01	偿还债权融资计划 10.00 亿元、支付债务利息 2.00 亿元	是	是	是	是
254123.SH	24 沪地 02	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 25 亿元（临时补流 17.80 亿元）	是	是	是	是
254656.SH	24 沪地 03	偿还 G21 沪地产 01 债券本金 5 亿元和银行贷款 15 亿元	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

适用 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：152544.SH、2080215.IB、152782.SH、2180085.IB、184079.SH、2180405.IB、184201.SH、2280045.IB、184392.SH、2280223.IB、184407.SH、2280235.IB、252001.SH、253110.SH、253758.SH、254123.SH、254656.SH

债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01、21 沪地 01、21 沪地产 01、21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03、23 沪地 01、23 沪地 02、24 沪地 01、24 沪地 02、24 沪地 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。同时，公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括明确部门和人员职责、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司按照制定的工作计划严格执行偿债保障措施。

七、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	丁晖、魏小仑

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152544.SH、2080215.IB、152782.SH、2180085.IB、184079.SH、2180405.IB、184201.SH、2280045.IB、184392.SH、2280223.IB、184407.SH、2280235.IB、252001.SH、253110.SH、253758.SH、254123.SH、254656.SH
债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01、21 沪地 01、21 沪地产 01、21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03、23 沪地 01、23 沪地 02、24 沪地 01、24 沪地 02、24 沪地 03
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	胡玮瑛、时光、刘泽真

联系电话	021-38676666
------	--------------

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152544.SH 、 2080215.IB 、 152670.SH 、 2080386.IB 、 152782.SH 、 2180085.IB 、 184079.SH 、 2180405.IB 、 184201.SH 、 2280045.IB 、 184392.SH 、 2280223.IB 、 184407.SH、2280235.IB
债券简称	20 沪地 01、20 沪地产 01、20 沪地 02、20 沪地产 02、21 沪地 01、21 沪地产 01、21 沪地 03、21 沪地产 03、22 沪地 01、22 沪地产 01、22 沪地 02、22 沪地产 02、22 沪地 03、22 沪地产 03
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 400 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

本公司于 2024 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及其他相关规定：

（1）本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（2）本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（3）本公司自 2024 年起执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号）“关于数据资源的相关会计处理”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（4）本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。该项会计政策变更对本公司财务报表影响事项如下：

子公司上海建材（集团）有限公司下属上海耀皮玻璃集团股份有限公司计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”等，根据解释18号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，现将其计入“主营业务成本”科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整，对报表项目影响数详见下表事项1。

（5）子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产住房保障有限公司、上海瀛程置业有限公司及上海地产馨越置业有限公司自2024年起根据财政部颁布的《企业会计准则第16号——政府补助》“与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益”的相关规定，将与资产相关的政府补助由确认递延收益变更为冲减相关资产账面价值，并进行追溯调整，对报表项目影响数详见下表事项2。

单位：元

报表项目	上年期末余额	本年初余额	事项1 调整影响数	事项2 调整影响数	调整影响数
资产总额	429,696,788,880.14	428,515,983,103.51	-	-1,180,805,776.63	-1,180,805,776.63
其中：投资性房地产	46,085,522,721.91	44,904,716,945.28	-	-1,180,805,776.63	-1,180,805,776.63
负债总额	277,188,547,466.49	276,033,211,845.94	-	-1,155,335,620.55	-1,155,335,620.55
其中：递延收益	19,356,606,021.33	18,201,270,400.78	-	-1,155,335,620.55	-1,155,335,620.55
归属于母公司所有者权益总额	135,329,015,898.03	135,303,545,741.95		-25,470,156.08	-25,470,156.08
其中：未分配利润	36,291,181,339.56	36,265,711,183.48		-25,470,156.08	-25,470,156.08

报表项目	上年期末余额	本年初余额	事项1 调整影响数	事项2 调整影响数	调整影响数
销售费用	494,367,715.91	487,557,759.32	-6,809,956.59		-6,809,956.59
管理费用	2,475,816,088.66	2,474,396,564.39	-1,419,524.27		-1,419,524.27
营业成本	28,560,000,883.56	28,570,636,635.07	8,229,480.86	2,406,270.65	10,635,751.51
利润总额	4,209,684,645.11	4,207,278,374.46	-	-2,406,270.65	-2,406,270.65
归属于母公司所有者的净利润	1,775,276,119.52	1,772,869,848.87	-	-2,406,270.65	-2,406,270.65
少数股东损益	395,328,759.53	395,328,759.53	-	-	--

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	657.55	-5.79	-
交易性金融资产	权益工具、其他	7.09	-9.13	-
应收票据	银行承兑汇票	1.19	484.97	银行承兑汇票增加
应收账款	应收账款	32.41	-18.59	-
应收款项融资	应收票据	4.55	-25.09	-
预付款项	预付款项	4.42	21.56	-
其他应收款	其他应收款项	156.23	-4.73	-
存货	开发成本、开发产品	1,235.33	3.51	-
合同资产	已发货未完工项目	5.95	-12.50	-
其他流动资产	增值税待抵扣/待认证进项税等	34.18	-8.88	-
发放贷款和垫款	贷款	0.26	-15.01	-
长期应收款	代管项目生产成本	43.84	-28.10	-
长期股权投资	对合营、联营企业投资	668.65	9.48	-
其他权益工具投资	权益工具投资	98.04	-2.42	-
其他非流动金融资产	基金投资	0.30	-6.11	-
投资性房地产	房屋建筑物、土地使用权	499.75	11.29	-
固定资产	房屋建筑物、专用设备	242.00	1.09	-
在建工程	在建工程	311.79	-15.39	-
生产性生物资产	外购生物性资产	0.13	-0.27	-
使用权资产	土地房屋建筑物	2.45	101.40	土地房屋建筑物增加
无形资产	土地使用权、电脑软件	50.02	-3.30	-
开发支出	ERP	0.00	-86.91	部分项目确认为无形资产
商誉	被投单位商誉	0.47	-6.77	-
长期待摊费用	装修费	2.67	-4.36	-
递延所得税资产	合并内部	48.29	1.59	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	利润抵消、土地增值税			
其他非流动资产	无偿划转股权	197.04	2.21	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	657.55	125.96	-	19.16
存货	1,235.33	236.90	-	19.18
固定资产	242.00	18.67	-	7.72
投资性房地产	499.75	236.63	-	47.35
无形资产	50.02	5.22	-	10.43
在建工程	311.79	49.03	-	15.73
长期股权投资	668.65	14.70	-	2.20
应收款项融资	4.55	0.20	-	4.40
其他非流动资产	197.04	22.12	-	11.23
合计	3,866.68	709.43	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

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

不适用

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 541.90 亿元和 542.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.07%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	103.10	229.00	332.10	61.24%
银行贷款	-	10.10	182.44	192.54	35.50%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	-	17.65	17.65	3.25%
合计	-	113.20	429.09	542.29	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 100.00 亿元，企业债券余额 133.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 99.10 亿元，且共有 101.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,332.85 亿元和 1,332.92 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	172.30	366.34	538.64	40.41%
银行贷款	-	40.59	586.40	626.99	47.04%
非银行金融	-	20.02	37.65	57.67	4.33%

机构贷款					
其他有息债务	-	33.00	76.62	109.62	8.22%
合计	-	265.91	1,067.01	1,332.92	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 254.84 亿元，企业债券余额 133.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 150.80 亿元，且共有 150.20 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	31.29	27.18	15.14	-
应付票据	9.32	9.15	1.76	-
应付账款	224.07	243.08	-7.82	-
预收款项	5.36	7.17	-25.22	-
合同负债	177.98	234.86	-24.22	-
应付职工薪酬	8.12	8.05	0.85	-
应交税费	90.96	97.24	-6.46	-
其他应付款	275.72	194.11	42.04	代收代付款增加
持有待售负债	-	0.04	-100.00	偶发事项减少
一年内到期的非流动负债	201.68	262.03	-23.03	-
其他流动负债	14.93	17.29	-13.66	-
长期借款	587.39	542.07	8.36	-
应付债券	494.64	480.83	2.87	-
租赁负债	2.00	1.42	41.31	租赁付款额增加
长期应付款	378.59	396.88	-4.61	-
长期应付职工薪酬	2.39	2.21	7.77	-
预计负债	0.83	0.72	14.84	-
递延收益	181.55	182.01	-0.26	-
递延所得税负债	22.90	21.88	4.68	-
其他非流动负债	31.35	32.11	-2.39	-

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：32.09 亿元

报告期非经常性损益总额：6.36 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1,324.00 亿元

报告期末对外担保的余额：1,370.91 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：46.91 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1,370.91 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	220.00	旧区改造	良好	保证	658.27	2036 年 12 月 9 日	无重大不利影响
上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	239.10	旧区改造	良好	保证	575.68	2037 年 8 月 17 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	1,233.95	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、 发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、 发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、 发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《上海地产（集团）有限公司公司债券年度报告（2024年）》盖章页)

上海地产（集团）有限公司
2025年4月21日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	65,754,904,657.75	69,796,893,463.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	708,557,238.67	779,769,169.76
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	119,306,717.92	20,395,234.41
应收账款	3,240,635,301.80	3,980,479,031.04
应收款项融资	454,760,835.19	607,057,873.15
预付款项	441,853,441.72	363,474,160.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,622,606,418.84	16,397,669,019.19
其中：应收利息		
应收股利	5,089,081.08	7,464,031.05
买入返售金融资产		
存货	123,533,379,615.21	119,344,314,777.32
合同资产	595,278,553.37	680,290,786.71
持有待售资产		148,406,622.19
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,418,344,368.99	3,751,336,191.22
流动资产合计	213,889,627,149.46	215,870,086,328.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款	26,346,157.79	30,999,966.12
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	4,383,625,757.17	6,096,451,085.84
长期股权投资	66,864,987,382.24	61,076,520,859.17
其他权益工具投资	9,803,524,214.85	10,046,261,689.50

其他非流动金融资产	30,117,318.99	32,076,861.99
投资性房地产	49,975,262,721.31	44,904,716,945.28
固定资产	24,199,960,933.75	23,939,575,667.23
在建工程	31,178,947,684.00	36,848,531,234.67
生产性生物资产	13,482,734.76	13,519,119.34
油气资产		
使用权资产	244,719,200.31	121,511,215.85
无形资产	5,002,388,295.60	5,173,353,273.24
开发支出	266,520.51	2,036,035.69
商誉	46,833,610.11	50,233,989.69
长期待摊费用	267,175,886.66	279,356,180.44
递延所得税资产	4,828,509,965.80	4,752,948,456.56
其他非流动资产	19,703,907,129.17	19,277,804,194.12
非流动资产合计	216,570,055,513.02	212,645,896,774.73
资产总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51
流动负债：		
短期借款	3,129,317,979.87	2,717,945,488.04
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	931,620,791.10	915,484,925.83
应付账款	22,406,562,861.01	24,307,636,062.21
预收款项	536,465,859.30	717,408,699.70
合同负债	17,797,926,081.47	23,486,163,869.52
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	811,977,845.19	805,118,735.16
应交税费	9,096,242,359.12	9,723,977,724.72
其他应付款	27,571,504,500.73	19,410,511,427.73
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		4,100,376.57
一年内到期的非流动负债	20,168,283,455.18	26,202,727,672.66
其他流动负债	1,492,580,625.54	1,728,697,613.58
流动负债合计	103,942,482,358.51	110,019,772,595.72

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	58,739,394,475.56	54,206,836,759.74
应付债券	49,464,311,354.32	48,082,581,896.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	200,454,621.53	141,858,676.36
长期应付款	37,858,984,213.42	39,687,746,439.13
长期应付职工薪酬	238,659,154.13	221,456,406.84
预计负债	83,211,568.19	72,455,608.44
递延收益	18,154,728,766.71	18,201,270,400.78
递延所得税负债	2,290,283,361.73	2,187,978,448.83
其他非流动负债	3,134,554,403.07	3,211,254,613.27
非流动负债合计	170,164,581,918.66	166,013,439,250.22
负债合计	274,107,064,277.17	276,033,211,845.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	54,618,210,869.58	50,001,553,534.96
减：库存股		
其他综合收益	-4,213,957,733.86	-3,999,609,318.10
专项储备	4,364,467.38	5,233,241.86
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
一般风险准备		
未分配利润	35,478,999,656.55	36,265,711,183.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	138,925,137,953.92	135,303,545,741.95
少数股东权益	17,427,480,431.39	17,179,225,515.62
所有者权益（或股东权益）合计	156,352,618,385.31	152,482,771,257.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		

货币资金	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37
交易性金融资产	182,000,000.00	182,000,000.00
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	238,198,000.63	1,024,824,132.24
应收款项融资		
预付款项	21,102,053.10	22,322,153.34
其他应收款	49,713,777,943.98	46,519,741,248.11
其中：应收利息		
应收股利	521,163,356.80	81,163,356.80
存货	4,598,060,233.80	4,875,779,228.68
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	580,076,165.34	536,223,039.89
流动资产合计	71,689,738,903.77	78,148,183,428.63
非流动资产：		
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	1,584,562,600.00	3,053,162,481.38
长期股权投资	117,078,937,268.91	108,557,075,558.55
其他权益工具投资	8,091,316,526.84	8,732,286,413.30
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,044,703,507.83	4,049,887,169.94
固定资产	2,768,048,113.29	2,884,096,815.57
在建工程	10,382,107,990.16	10,011,777,521.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	64,925,906.50	104,894,190.61
无形资产	74,020,111.81	85,918,444.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		6,249,006.15
递延所得税资产	2,610,207,880.00	2,447,051,543.66
其他非流动资产	13,854,695,573.29	12,649,222,378.85
非流动资产合计	160,553,525,478.63	152,581,621,523.26
资产总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89
流动负债：		

短期借款	1,009,900,000.00	1,035,000,000.00
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	1,937,078,741.05	2,608,296,849.76
预收款项	38,363,365.47	47,361,163.88
合同负债	83,320,266.91	83,320,266.91
应付职工薪酬	19,530,136.75	20,257,282.85
应交税费	6,224,779,232.40	6,256,200,234.45
其他应付款	15,765,755,714.15	18,439,353,011.62
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,173,695,053.30	11,160,650,944.00
其他流动负债		
流动负债合计	33,252,422,510.03	39,650,439,753.47
非流动负债：		
长期借款	14,780,809,067.52	14,690,385,066.92
应付债券	30,852,568,969.89	27,876,185,608.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	78,607,245.82	76,186,849.68
长期应付款	16,332,191,930.85	14,045,510,161.62
长期应付职工薪酬	12,103,876.76	11,414,000.00
预计负债		
递延收益	9,221,600,159.59	8,989,374,020.75
递延所得税负债	290,837,703.66	290,837,703.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	71,568,718,954.09	65,979,893,410.64
负债合计	104,821,141,464.12	105,630,333,164.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	57,481,602,554.70	52,941,602,554.70
减：库存股		
其他综合收益	-5,035,481,395.39	-4,553,688,340.52
专项储备		
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75

未分配利润	21,938,481,064.70	23,680,900,473.85
所有者权益（或股东权益）合计	127,422,122,918.28	125,099,471,787.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
其中：营业收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	29,813,229,070.32	36,800,750,697.88
其中：营业成本	22,171,132,424.24	28,570,636,635.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,821,225,036.75	2,048,740,751.79
销售费用	508,485,687.38	487,557,759.32
管理费用	2,229,686,968.90	2,474,396,564.39
研发费用	308,252,761.84	326,981,973.04
财务费用	2,774,446,191.21	2,892,437,014.27
其中：利息费用	3,605,828,019.15	3,889,911,393.76
利息收入	871,243,411.64	1,037,152,806.10
加：其他收益	409,600,541.96	725,931,354.14
投资收益（损失以“-”号填列）	789,670,347.85	3,673,832,889.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	129,382,492.53	-372,383,368.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-40,134,251.72	-133,694,406.72
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-104,348,595.48	-143,992,883.37
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-423,127,709.68	-779,197,041.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	410,033,812.81	224,062,645.35
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	2,983,469,245.16	4,032,614,185.84
加: 营业外收入	313,556,862.64	219,417,894.97
减: 营业外支出	87,647,302.82	44,753,706.35
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	3,209,378,804.98	4,207,278,374.46
减: 所得税费用	1,772,401,850.99	2,039,079,766.06
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,436,976,953.99	2,168,198,608.40
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,436,976,953.99	2,168,144,842.03
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		53,766.37
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,009,142,227.07	1,772,869,848.87
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	427,834,726.92	395,328,759.53
六、其他综合收益的税后净额	-197,042,619.27	-1,874,565,900.25
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-198,879,216.41	-1,869,617,159.05
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-198,870,740.38	-1,869,024,605.80
(1)重新计量设定受益计划变动额	-15,745,141.37	-4,722,811.69
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	-630,375.89	-1,920,125.17
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-182,495,223.12	-1,862,381,668.94
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-8,476.03	-592,553.25
(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	-8,476.03	-592,553.25
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,836,597.14	-4,948,741.20
七、综合收益总额	1,239,934,334.72	293,632,708.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	810,263,010.66	-96,747,310.18
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	429,671,324.06	390,380,018.33
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	824,975,756.87	1,888,584,461.81
减：营业成本	550,042,735.50	1,112,270,873.39
税金及附加	99,589,547.37	271,515,311.52
销售费用	28,478,610.37	1,695,366.16
管理费用	243,974,885.14	233,195,017.05
研发费用		
财务费用	2,208,070,036.55	2,300,521,781.89
其中：利息费用	2,537,275,724.07	2,690,546,354.01
利息收入	350,283,147.88	411,317,366.30
加：其他收益	76,707,583.14	368,674,359.40
投资收益（损失以“－”号填列）	2,145,176,998.09	1,744,239,134.02

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-138,243,649.64	-237,545,464.60
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	13,071,113.79	-27,566,954.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-190.86
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-70,224,363.04	54,732,459.52
加：营业外收入	208,528,200.88	4,564,518.76
减：营业外支出	10,319,110.19	200,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,984,727.65	59,096,978.28
减：所得税费用	59,348,782.44	25,320,867.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	68,635,945.21	33,776,111.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,635,945.21	33,776,111.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
1.重新计量设定受益计划变动额	-1,021,000.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-44,640.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-480,727,414.87	-1,839,656,530.94
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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	-413,157,109.66	-1,805,880,419.81
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	28,409,610,885.18	38,211,679,029.24
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	187,695,128.48	1,071,624,542.51
收到其他与经营活动有关的现金	8,325,669,244.30	4,436,813,892.75
经营活动现金流入小计	36,922,975,257.96	43,720,117,464.50
购买商品、接受劳务支付的现金	25,138,680,110.45	24,467,524,527.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,069,941,423.20	3,260,325,376.75

支付的各项税费	4,561,580,035.62	10,238,641,247.47
支付其他与经营活动有关的现金	4,976,314,204.66	3,367,280,230.59
经营活动现金流出小计	37,746,515,773.93	41,333,771,382.21
经营活动产生的现金流量净额	-823,540,515.97	2,386,346,082.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,055,650,396.81	2,937,038,597.00
取得投资收益收到的现金	429,709,769.17	941,069,926.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	635,881,661.23	773,109,028.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	329,472,248.81	2,380,477,629.84
收到其他与投资活动有关的现金	10,648,764,895.82	22,600,390,140.44
投资活动现金流入小计	14,099,478,971.84	29,632,085,322.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,003,372,871.34	4,310,811,255.34
投资支付的现金	7,337,375,988.71	8,071,118,617.76
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		425,577,275.35
支付其他与投资活动有关的现金	9,105,013,845.58	3,314,464,963.68
投资活动现金流出小计	20,445,762,705.63	16,121,972,112.13
投资活动产生的现金流量净额	-6,346,283,733.79	13,510,113,210.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	14,153,250,000.00	16,298,542,269.41
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	248,250,000.00	551,542,269.41
取得借款收到的现金	28,197,937,108.96	27,554,527,327.18
收到其他与筹资活动有关的现金	883,422,610.92	710,919,478.28
筹资活动现金流入小计	43,234,609,719.88	44,563,989,074.87
偿还债务支付的现金	39,197,234,470.81	47,299,378,246.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,601,474,050.07	6,677,370,835.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	179,220,066.16	26,424,868.43
支付其他与筹资活动有关的现金	627,063,691.18	926,918,901.11
筹资活动现金流出小计	46,425,772,212.06	54,903,667,983.39
筹资活动产生的现金流量净额	-3,191,162,492.18	-10,339,678,908.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,564,462.16	3,418,342.66
五、现金及现金等价物净增加额	-10,358,422,279.78	5,560,198,727.14

加：期初现金及现金等价物余额	63,517,619,192.54	57,957,420,465.40
六、期末现金及现金等价物余额	53,159,196,912.76	63,517,619,192.54

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,313,370,232.14	979,704,006.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	699,508,901.33	946,946,855.63
经营活动现金流入小计	2,012,879,133.47	1,926,650,862.43
购买商品、接受劳务支付的现金	365,570,367.21	763,780,576.82
支付给职工及为职工支付的现金	89,955,252.90	85,517,783.07
支付的各项税费	253,878,934.75	86,652,103.18
支付其他与经营活动有关的现金	338,978,188.27	401,410,246.93
经营活动现金流出小计	1,048,382,743.13	1,337,360,710.00
经营活动产生的现金流量净额	964,496,390.34	589,290,152.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	998,542,607.94	1,914,683,155.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,957,851.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,325,093.12
收到其他与投资活动有关的现金	14,474,711,531.74	7,192,353,117.74
投资活动现金流入小计	15,473,254,139.68	9,163,319,218.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	861,305,197.26	879,832,130.83
投资支付的现金	7,760,150,000.00	5,468,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,400,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	16,590,550,600.00	2,747,210,029.71
投资活动现金流出小计	25,212,005,797.26	10,495,042,160.54
投资活动产生的现金流量净额	-9,738,751,657.58	-1,331,722,942.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	12,540,000,000.00	12,200,000,000.00
取得借款收到的现金	9,205,100,000.00	12,158,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,408,270,000.00	10,549,504,127.69
筹资活动现金流入小计	33,153,370,000.00	34,907,804,127.69

偿还债务支付的现金	17,166,360,999.40	26,785,564,137.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,313,911,515.89	3,888,304,019.64
支付其他与筹资活动有关的现金	11,529,611,336.92	301,299,000.00
筹资活动现金流出小计	33,009,883,852.21	30,975,167,156.92
筹资活动产生的现金流量净额	143,486,147.79	3,932,636,970.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-8,630,769,119.45	3,190,204,180.86
加：期初现金及现金等价物余额	24,987,293,626.37	21,797,089,445.51
六、期末现金及现金等价物余额	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37

公司负责人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

上海地产（集团）有限公司

审计报告及财务报表

2024 年度

您可使用手机“扫一扫”或进入此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：沪25LWUFHM9



上海地产（集团）有限公司

审计报告及财务报表

（2024年01月01日至2024年12月31日止）

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-2、7-8
	合并利润表和母公司利润表	3、9
	合并现金流量表和母公司现金流量表	4、10
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	5-6、11-12
	财务报表附注	1-178





审计报告

信会师报字[2025]第 ZA21897 号

上海地产（集团）有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层对财务报表的责任

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

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



四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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





立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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



中国注册会计师：

丁晖



中国注册会计师：

魏小仑



中国·上海

二〇二五年四月十八日



上海地产(集团)有限公司





合并资产负债表

2024年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额	年初余额
流动资产:	1	—	—
货币资金	2	65,754,904,657.75	69,796,893,463.51
交易性金融资产	3	708,557,238.67	779,769,169.76
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4		
衍生金融资产	5		
应收票据	6	119,306,717.92	20,395,234.41
应收账款	7	3,240,635,301.80	3,980,479,031.04
应收款项融资	8	454,760,835.19	607,057,873.15
预付款项	9	441,853,441.72	363,474,160.28
应收资金集中管理款	10		
其他应收款	11	15,622,606,418.84	16,397,669,019.19
其中: 应收股利	12	5,089,081.08	7,464,031.05
存货	13	123,533,379,615.21	119,344,314,777.32
其中: 原材料	14	465,836,956.60	478,695,524.00
库存商品(产成品)	15	20,490,740,359.98	16,699,876,121.45
合同资产	16	595,278,553.37	680,290,786.71
持有待售资产	17		148,406,622.19
一年内到期的非流动资产	18		
其他流动资产	19	3,418,344,368.99	3,751,336,191.22
流动资产合计	20	213,889,627,149.46	215,870,086,328.78
非流动资产:	21	—	—
△发放贷款和垫款	22	26,346,157.79	30,999,966.12
债权投资	23		
☆可供出售金融资产	24		
其他债权投资	25		
☆持有至到期投资	26		
长期应收款	27	4,383,625,757.17	6,096,451,085.84
长期股权投资	28	66,864,987,382.24	61,076,520,859.17
其他权益工具投资	29	9,803,524,214.85	10,046,261,689.50
其他非流动金融资产	30	30,117,318.99	32,076,861.99
投资性房地产	31	49,975,262,721.31	44,904,716,945.28
固定资产	32	24,199,960,933.75	23,939,575,667.23
其中: 固定资产原价	33	36,535,260,006.18	35,397,926,281.72
累计折旧	34	11,914,461,251.22	11,030,585,766.84
固定资产减值准备	35	425,776,404.89	431,973,087.57
在建工程	36	31,178,947,684.00	36,848,531,234.67
生产性生物资产	37	13,482,734.76	13,519,119.34
油气资产	38		
使用权资产	39	244,719,200.31	121,511,215.85
无形资产	40	5,002,388,295.60	5,173,353,273.24
开发支出	41	266,520.51	2,036,035.69
商誉	42	46,833,610.11	50,233,989.69
长期待摊费用	43	267,175,886.66	279,356,180.44
递延所得税资产	44	4,828,509,965.80	4,752,948,456.56
其他非流动资产	45	19,703,907,129.17	19,277,804,194.12
其中: 特准储备物资	46		
非流动资产合计	47	216,570,055,513.02	212,645,896,774.73
资产总计	48	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51

注:表中带*科目为合并财务报表专用;带△科目为金融类企业专用;带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人:  填表人: 



上海地产（集团）有限公司

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行次	期末余额	年初余额
流动负债：	49	—	—
短期借款	50	3,129,317,979.87	2,717,945,488.04
交易性金融负债	51		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52		
衍生金融负债	53		
应付票据	54	931,620,791.10	915,484,925.83
应付账款	55	22,406,562,861.01	24,307,636,062.21
预收款项	56	536,465,859.30	717,408,699.70
合同负债	57	17,797,926,081.47	23,486,163,869.52
应付职工薪酬	58	811,977,845.19	805,118,735.16
其中：应付工资	59	500,028,525.41	497,571,230.01
应付福利费	60	229,399,048.41	237,204,818.39
#其中：职工奖励及福利基金	61	221,665,620.95	230,713,196.15
应交税费	62	9,096,242,359.12	9,723,977,724.72
其中：应交税金	63	9,078,667,615.52	9,710,027,804.22
其他应付款	64	27,571,504,500.73	19,410,511,427.73
其中：应付股利	65	31,969,663.18	92,268,232.60
持有待售负债	66		4,100,376.57
一年内到期的非流动负债	67	20,168,283,455.18	26,202,727,672.66
其他流动负债	68	1,492,580,625.54	1,728,697,613.58
流动负债合计	69	103,942,482,358.51	110,019,772,595.72
非流动负债：	70	—	—
长期借款	71	58,739,394,475.56	54,206,836,759.74
应付债券	72	49,464,311,354.32	48,082,581,896.83
其中：优先股	73		
永续债	74		
租赁负债	75	200,454,621.53	141,858,676.36
长期应付款	76	37,858,984,213.42	39,687,746,439.13
长期应付职工薪酬	77	238,659,154.13	221,456,406.84
预计负债	78	83,211,568.19	72,455,608.44
递延收益	79	18,154,728,766.71	18,201,270,400.78
递延所得税负债	80	2,290,283,361.73	2,187,978,448.83
其他非流动负债	81	3,134,554,403.07	3,211,254,613.27
其中：特准储备基金	82		
非流动负债合计	83	170,164,581,918.66	166,013,439,250.22
负 债 合 计	84	274,107,064,277.17	276,033,211,845.94
所有者权益（或股东权益）：	85	—	—
实收资本（或股本）	86	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其中：国家资本	87	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
国有法人资本	88		
集体资本	89		
民营资本	90		
外商资本	91		
#减：已归还投资	92		
实收资本（或股本）净额	93	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	94	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股	95		
永续债	96		
资本公积	97	54,618,210,869.58	50,001,553,534.96
减：库存股	98		
其他综合收益	99	-4,213,957,733.86	-3,999,609,318.10
其中：外币报表折算差额	100	5,843,808.39	5,852,284.42
专项储备	101	4,364,467.38	5,233,241.86
盈余公积	102	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
其中：法定公积金	103	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
任意公积金	104		
#储备基金	105		
#企业发展基金	106		
#利润归还投资	107		
未分配利润	108	35,478,999,656.55	36,265,711,183.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109	138,925,137,953.92	135,303,545,741.95
*少数股东权益	110	17,427,480,431.39	17,179,225,515.62
所有者权益（或股东权益）合计	111	156,352,618,385.31	152,482,771,257.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：



上海地产（集团）有限公司

合并利润表

2024 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
其中：营业收入	2	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
二、营业总成本	3	29,813,229,070.32	36,800,750,697.88
其中：营业成本	4	22,171,132,424.24	28,570,636,635.07
税金及附加	5	1,821,225,036.75	2,048,740,751.79
销售费用	6	508,485,687.38	487,557,759.32
管理费用	7	2,229,686,968.90	2,474,396,564.39
研发费用	8	308,252,761.84	326,981,973.04
财务费用	9	2,774,446,191.21	2,892,437,014.27
其中：利息费用	10	3,605,828,019.15	3,889,911,393.76
利息收入	11	871,243,411.64	1,037,152,806.10
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12	772,669.33	-5,523,007.21
其他	13		
加：其他收益	14	409,600,541.96	725,931,354.14
投资收益（损失以“-”号填列）	15	789,670,347.85	3,673,832,889.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	129,382,492.53	-372,383,368.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	18		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	19		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	-40,134,251.72	-133,694,406.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21	-104,348,595.48	-143,992,883.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	22	-423,127,709.68	-779,197,041.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23	410,033,812.81	224,062,645.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24	2,983,469,245.16	4,032,614,185.84
加：营业外收入	25	313,556,862.64	219,417,894.97
其中：政府补助	26	42,890,305.07	37,152,361.30
减：营业外支出	27	87,647,302.82	44,753,706.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	3,209,378,804.98	4,207,278,374.46
减：所得税费用	29	1,772,401,850.99	2,039,079,766.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	1,436,976,953.99	2,168,198,608.40
（一）按所有权归属分类：	31		
归属于母公司所有者的净利润	32	1,009,142,227.07	1,772,869,848.87
*少数股东损益	33	427,834,726.92	395,328,759.53
（二）按经营持续性分类：	34		
持续经营净利润	35	1,436,976,953.99	2,168,144,842.03
终止经营净利润	36		53,766.37
六、其他综合收益的税后净额	37	-197,042,619.27	-1,874,565,900.25
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	-198,879,216.41	-1,869,617,159.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	39	-198,870,740.38	-1,869,024,605.80
1.重新计量设定受益计划变动额	40	-15,745,141.37	-4,722,811.69
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41	-630,375.89	-1,920,125.17
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	-182,495,223.12	-1,862,381,668.94
4.企业自身信用风险公允价值变动	43		
5.其他	44		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	45	-8,476.03	-592,553.25
1.权益法下可转损益的其他综合收益	46		
2.其他债权投资公允价值变动	47		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50		
6.其他债权投资信用减值准备	51		
7.现金流量套期储备 （现金流量套期损益的有效部分）	52		
8.外币财务报表折算差额	53	-8,476.03	-592,553.25
9.其他	54		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55	1,836,597.14	-4,948,741.20
七、综合收益总额	56	1,239,934,334.72	293,632,708.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	57	810,263,010.66	-96,747,310.18
*归属于少数股东的综合收益总额	58	429,671,324.06	390,380,018.33
八、每股收益：	59		
基本每股收益	60		
稀释每股收益	61		

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



填表人：



上海地产（集团）有限公司

合并现金流量表

2024 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	28,409,610,885.18	38,211,679,029.24
收到的税费返还	3	187,695,128.48	1,071,624,542.51
收到其他与经营活动有关的现金	4	8,325,669,244.30	4,436,813,892.75
经营活动现金流入小计	5	36,922,975,257.96	43,720,117,464.50
购买商品、接受劳务支付的现金	6	25,138,680,110.45	24,467,524,527.40
支付给职工及为职工支付的现金	7	3,069,941,423.20	3,260,325,376.75
支付的各项税费	8	4,561,580,035.62	10,238,641,247.47
支付其他与经营活动有关的现金	9	4,976,314,204.66	3,367,280,230.59
经营活动现金流出小计	10	37,746,515,773.93	41,333,771,382.21
经营活动产生的现金流量净额	11	-823,540,515.97	2,386,346,082.29
二、投资活动产生的现金流量：	12	—	—
收回投资收到的现金	13	2,055,650,396.81	2,937,038,597.00
取得投资收益收到的现金	14	429,709,769.17	941,069,926.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	635,881,661.23	773,109,028.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	329,472,248.81	2,380,477,629.84
收到其他与投资活动有关的现金	17	10,648,764,895.82	22,600,390,140.44
投资活动现金流入小计	18	14,099,478,971.84	29,632,085,322.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	4,003,372,871.34	4,310,811,255.34
投资支付的现金	20	7,337,375,988.71	8,071,118,617.76
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		425,577,275.35
支付其他与投资活动有关的现金	22	9,105,013,845.58	3,314,464,963.68
投资活动现金流出小计	23	20,445,762,705.63	16,121,972,112.13
投资活动产生的现金流量净额	24	-6,346,283,733.79	13,510,113,210.71
三、筹资活动产生的现金流量：	25	—	—
吸收投资收到的现金	26	14,153,250,000.00	16,298,542,269.41
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	248,250,000.00	551,542,269.41
取得借款收到的现金	28	28,197,937,108.96	27,554,527,327.18
收到其他与筹资活动有关的现金	29	883,422,610.92	710,919,478.28
筹资活动现金流入小计	30	43,234,609,719.88	44,563,989,074.87
偿还债务支付的现金	31	39,197,234,470.81	47,299,378,246.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	6,601,474,050.07	6,677,370,835.85
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	179,220,066.16	26,424,868.43
支付其他与筹资活动有关的现金	34	627,063,691.18	926,918,901.11
筹资活动现金流出小计	35	46,425,772,212.06	54,903,667,983.39
筹资活动产生的现金流量净额	36	-3,191,162,492.18	-10,339,678,908.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	2,564,462.16	3,418,342.66
五、现金及现金等价物净增加额	38	-10,358,422,279.78	5,560,198,727.14
加：期初现金及现金等价物余额	39	63,517,619,192.54	57,957,420,465.40
六、期末现金及现金等价物余额	40	53,159,196,912.76	63,517,619,192.54

注：表中带*科目为合并财务报表专用；
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 填表人：



上海地产（集团）有限公司
合并所有者权益变动表

2024 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额													
	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	未分配利润	其他	小计				
1	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
一、上年年末余额	30,000,000,000.00	50,001,553,534.96	—	—	—	3,030,657,099.75	36,265,711,183.48	—	135,303,545,741.95	17,179,225,515.62	152,482,771,257.57			
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
二、本年年初余额	30,000,000,000.00	50,001,553,534.96	—	—	—	3,030,657,099.75	36,265,711,183.48	—	135,303,545,741.95	17,179,225,515.62	152,482,771,257.57			
三、本年年末余额	30,000,000,000.00	4,616,657,334.62	—	—	—	6,863,594.52	-786,711,526.93	—	3,621,592,211.97	248,254,915.77	3,869,847,127.74			
(一) 综合收益总额	—	—	—	—	—	—	-198,879,216.41	—	810,263,010.66	429,671,324.06	1,239,934,334.72			
(二) 所有者投入和减少资本	—	4,616,657,334.62	—	—	—	—	—	—	4,616,657,334.62	-46,183,336.32	4,570,473,998.30			
1.所有者投入的普通股	—	4,540,000,000.00	—	—	—	—	—	—	4,540,000,000.00	-101,585,088.80	4,438,414,911.20			
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	—	76,657,334.62	—	—	—	—	—	—	76,657,334.62	55,401,752.48	132,059,087.10			
(三) 专项储备提取和使用	—	—	—	—	—	—	-868,774.48	—	-868,774.48	-1,061,835.48	-1,930,609.96			
1.提取专项储备	—	—	—	—	—	—	2,796,638.30	—	2,796,638.30	3,418,113.47	3,418,113.47			
2.使用专项储备	—	—	—	—	—	—	-3,665,412.78	—	-3,665,412.78	-4,479,948.95	-4,479,948.95			
(四) 利润分配	—	—	—	—	—	—	-1,811,322,953.35	—	-1,804,459,358.83	-134,171,236.49	-1,938,630,595.32			
1.提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	-6,863,594.52	—	6,863,594.52	—	—			
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	-6,863,594.52	—	6,863,594.52	—	—			
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.对所有者(或股东)的分配	—	—	—	—	—	—	-1,804,191,759.84	—	-1,804,191,759.84	-134,171,236.49	-1,938,362,996.33			
3.其他	—	—	—	—	—	—	-267,598.99	—	-267,598.99	—	-267,598.99			
(五) 所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	-15,469,199.35	—	15,469,199.35	—	—			
1.资本公积转增资本(或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本(或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
3.弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
4.设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
5.其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	-15,469,199.35	—	15,469,199.35	—	—			
6.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
四、本年年末余额	30,000,000,000.00	54,618,210,869.58	—	—	—	3,037,520,694.27	35,478,999,656.55	—	138,925,137,953.92	17,427,480,431.39	156,352,618,385.31			

注：带△楷体科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



主管会计工作负责人：
李伟

会计机构负责人：
李伟

填表人：
李伟

填表人：
李伟

上海地产（集团）有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2024 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

行次	项目	上年金额											所有者权益合计		
		归属于母公司所有者权益													
		实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△ 一般	未分配利润		其他	小计
1	上年年末余额	30,000,000,000.00			20,000,000,000.00	48,869,374,433.25		-2,128,686,118.40	6,029,228.34	3,027,279,488.64		35,645,386,798.05	135,419,383,829.88	16,288,741,145.92	151,708,124,973.80
2	会计政策变更											-23,063,885.43			
3	前期差错更正														
4	其他														
5	本年期初余额	30,000,000,000.00			20,000,000,000.00	48,869,374,433.25		-2,128,686,118.40	6,029,228.34	3,027,279,488.64		35,622,322,912.62	135,396,319,944.45	16,288,741,145.92	151,685,061,088.37
6	本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,132,179,101.71		-1,870,923,199.70	-795,986.48	3,377,611.11		643,388,270.86	-92,774,202.50	890,484,371.70	797,710,169.20
7	（一）综合收益总额							-1,869,617,159.05				1,772,869,848.87	-96,747,310.18	390,380,018.33	293,632,708.15
8	（二）所有者投入和减少资本					1,132,179,101.71							1,132,179,101.71	679,869,660.05	1,812,048,761.76
9	1.所有者投入的普通股					1,106,297,604.11								1,187,374,567.45	2,293,672,171.56
10	2.其他权益工具持有者投入资本														
11	3.股份支付计入所有者权益的金额														
12	4.其他					25,881,497.60									
13	（三）专项储备提取和使用								-795,986.48						
14	1.提取专项储备								-795,986.48						
15	2.使用专项储备								2,821,050.00						
16	（四）利润分配								-3,617,036.48						
17	1.提取盈余公积														
18	其中：法定公积金														
19	任意公积金														
20	#储备基金														
21	#企业发展基金														
22	#利润归还投资														
23	2.对所有者（或股东）的分配														
24	3.其他														
25	（五）所有者权益内部结转														
26	1.资本公积转增资本（或股本）														
27	2.盈余公积转增资本（或股本）														
28	3.弥补亏损														
29	4.设定受益计划变动额结转留存收益														
30	5.其他综合收益结转留存收益														
31	6.其他														
32	四、本年年末余额	30,000,000,000.00			20,000,000,000.00	50,001,553,534.96		-3,999,609,318.10	5,233,241.86	3,030,657,099.75		36,265,711,183.48	135,303,545,741.95	17,179,225,515.62	152,482,771,257.57

注：带△楷体科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计工作负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

徐雪梅

姜伟

姜伟

姜伟



上海地产（集团）有限公司

资产负债表

2024年12月31日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1	—	—
货币资金	2	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37
交易性金融资产	3	182,000,000.00	182,000,000.00
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4		
衍生金融资产	5		
应收票据	6		
应收账款	7	238,198,000.63	1,024,824,132.24
应收款项融资	8		
预付款项	9	21,102,053.10	22,322,153.34
应收资金集中管理款	10		
其他应收款	11	49,713,777,943.98	46,519,741,248.11
其中：应收股利	12	521,163,356.80	81,163,356.80
存货	13	4,598,060,233.80	4,875,779,228.68
其中：原材料	14		
库存商品(产成品)	15	291,890,031.61	505,258,528.51
合同资产	16		
持有待售资产	17		
一年内到期的非流动资产	18		
其他流动资产	19	580,076,165.34	536,223,039.89
流动资产合计	20	71,689,738,903.77	78,148,183,428.63
非流动资产：	21	—	—
△发放贷款和垫款	22		
债权投资	23		
☆可供出售金融资产	24		
其他债权投资	25		
☆持有至到期投资	26		
长期应收款	27	1,584,562,600.00	3,053,162,481.38
长期股权投资	28	117,078,937,268.91	108,557,075,558.55
其他权益工具投资	29	8,091,316,526.84	8,732,286,413.30
其他非流动金融资产	30		
投资性房地产	31	4,044,703,507.83	4,049,887,169.94
固定资产	32	2,768,048,113.29	2,884,096,815.57
其中：固定资产原价	33	4,042,258,444.42	4,042,137,928.48
累计折旧	34	1,277,978,437.24	1,161,809,219.02
固定资产减值准备	35		
在建工程	36	10,382,107,990.16	10,011,777,521.22
生产性生物资产	37		
油气资产	38		
使用权资产	39	64,925,906.50	104,894,190.61
无形资产	40	74,020,111.81	85,918,444.03
开发支出	41		
商誉	42		
长期待摊费用	43		6,249,006.15
递延所得税资产	44	2,610,207,880.00	2,447,051,543.66
其他非流动资产	45	13,854,695,573.29	12,649,222,378.85
其中：特准储备物资	46		
非流动资产合计	47	160,553,525,478.63	152,581,621,523.26
资产总计	48	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89

注：表中带△科目为金融类企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：



上海地产（集团）有限公司

资产负债表（续）

2024年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行次	期末余额	年初余额
流动负债：	49	—	—
短期借款	50	1,009,900,000.00	1,035,000,000.00
交易性金融负债	51		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52		
衍生金融负债	53		
应付票据	54		
应付账款	55	1,937,078,741.05	2,608,296,849.76
预收款项	56	38,363,365.47	47,361,163.88
合同负债	57	83,320,266.91	83,320,266.91
应付职工薪酬	58	19,530,136.75	20,257,282.85
其中：应付工资	59	16,500,000.00	17,500,000.00
应付福利费	60		
#其中：职工奖励及福利基金	61		
应交税费	62	6,224,779,232.40	6,256,200,234.45
其中：应交税金	63	6,223,537,605.65	6,255,304,644.30
其他应付款	64	15,765,755,714.15	18,439,353,011.62
其中：应付股利	65		
持有待售负债	66		
一年内到期的非流动负债	67	8,173,695,053.30	11,160,650,944.00
其他流动负债	68		
流动负债合计	69	33,252,422,510.03	39,650,439,753.47
非流动负债：	70	—	—
长期借款	71	14,780,809,067.52	14,690,385,066.92
应付债券	72	30,852,568,969.89	27,876,185,608.01
其中：优先股	73		
永续债	74		
租赁负债	75	78,607,245.82	76,186,849.68
长期应付款	76	16,332,191,930.85	14,045,510,161.62
长期应付职工薪酬	77	12,103,876.76	11,414,000.00
预计负债	78		
递延收益	79	9,221,600,159.59	8,989,374,020.75
递延所得税负债	80	290,837,703.66	290,837,703.66
其他非流动负债	81		
其中：特准储备基金	82		
非流动负债合计	83	71,568,718,954.09	65,979,893,410.64
负 债 合 计	84	104,821,141,464.12	105,630,333,164.11
所有者权益（或股东权益）：	85	—	—
实收资本（或股本）	86	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其中：国家资本	87	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
国有法人资本	88		
集体资本	89		
民营资本	90		
外商资本	91		
#减：已归还投资	92		
实收资本（或股本）净额	93	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	94	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股	95		
永续债	96		
资本公积	97	57,481,602,554.70	52,941,602,554.70
减：库存股	98		
其他综合收益	99	-5,035,481,395.39	-4,553,688,340.52
其中：外币报表折算差额	100		
专项储备	101		
盈余公积	102	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
其中：法定公积金	103	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
任意公积金	104		
#储备基金	105		
#企业发展基金	106		
#利润归还投资	107		
未分配利润	108	21,938,481,064.70	23,680,900,473.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109		
*少数股东权益	110		
所有者权益（或股东权益）合计	111	127,422,122,918.28	125,099,471,787.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 填表人：



上海地产（集团）有限公司

利润表

2024 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	824,975,756.87	1,888,584,461.81
其中：营业收入	2	824,975,756.87	1,888,584,461.81
二、营业总成本	3	3,130,155,814.93	3,919,198,350.01
其中：营业成本	4	550,042,735.50	1,112,270,873.39
税金及附加	5	99,589,547.37	271,515,311.52
销售费用	6	28,478,610.37	1,695,366.16
管理费用	7	243,974,885.14	233,195,017.05
研发费用	8		
财务费用	9	2,208,070,036.55	2,300,521,781.89
其中：利息费用	10	2,537,275,724.07	2,690,546,354.01
利息收入	11	350,283,147.88	411,317,366.30
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12		
其他	13		
加：其他收益	14	76,707,583.14	368,674,359.40
投资收益（损失以“-”号填列）	15	2,145,176,998.09	1,744,239,134.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	-138,243,649.64	-237,545,464.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	18		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	19		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21	13,071,113.79	-27,566,954.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	22		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23		-190.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24	-70,224,363.04	54,732,459.52
加：营业外收入	25	208,528,200.88	4,564,518.76
其中：政府补助	26		
减：营业外支出	27	10,319,110.19	200,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	127,984,727.65	59,096,978.28
减：所得税费用	29	59,348,782.44	25,320,867.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	68,635,945.21	33,776,111.13
（一）按所有权归属分类：	31	——	——
归属于母公司所有者的净利润	32		
*少数股东损益	33		
（二）按经营持续性分类：	34	——	——
持续经营净利润	35	68,635,945.21	33,776,111.13
终止经营净利润	36		
六、其他综合收益的税后净额	37	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	39	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
1.重新计量设定受益计划变动额	40	-1,021,000.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41	-44,640.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	-480,727,414.87	-1,839,656,530.94
4.企业自身信用风险公允价值变动	43		
5.其他	44		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	45		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	46		
2.其他债权投资公允价值变动	47		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50		
6.其他债权投资信用减值准备	51		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	52		
8.外币财务报表折算差额	53		
9.其他	54		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55		
七、综合收益总额	56	-413,157,109.66	-1,805,880,419.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	57		
*归属于少数股东的综合收益总额	58		
八、每股收益：	59	——	——
基本每股收益	60		
稀释每股收益	61		

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：



上海地产（集团）有限公司

现金流量表

2024 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	——	——
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,313,370,232.14	979,704,006.80
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	699,508,901.33	946,946,855.63
经营活动现金流入小计	5	2,012,879,133.47	1,926,650,862.43
购买商品、接受劳务支付的现金	6	365,570,367.21	763,780,576.82
支付给职工及为职工支付的现金	7	89,955,252.90	85,517,783.07
支付的各项税费	8	253,878,934.75	86,652,103.18
支付其他与经营活动有关的现金	9	338,978,188.27	401,410,246.93
经营活动现金流出小计	10	1,048,382,743.13	1,337,360,710.00
经营活动产生的现金流量净额	11	964,496,390.34	589,290,152.43
二、投资活动产生的现金流量：	12	——	——
收回投资收到的现金	13		50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14	998,542,607.94	1,914,683,155.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		1,957,851.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		4,325,093.12
收到其他与投资活动有关的现金	17	14,474,711,531.74	7,192,353,117.74
投资活动现金流入小计	18	15,473,254,139.68	9,163,319,218.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	861,305,197.26	879,832,130.83
投资支付的现金	20	7,760,150,000.00	5,468,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		1,400,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	22	16,590,550,600.00	2,747,210,029.71
投资活动现金流出小计	23	25,212,005,797.26	10,495,042,160.54
投资活动产生的现金流量净额	24	-9,738,751,657.58	-1,331,722,942.34
三、筹资活动产生的现金流量：	25	——	——
吸收投资收到的现金	26	12,540,000,000.00	12,200,000,000.00
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27		
取得借款收到的现金	28	9,205,100,000.00	12,158,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29	11,408,270,000.00	10,549,504,127.69
筹资活动现金流入小计	30	33,153,370,000.00	34,907,804,127.69
偿还债务支付的现金	31	17,166,360,999.40	26,785,564,137.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	4,313,911,515.89	3,888,304,019.64
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33		
支付其他与筹资活动有关的现金	34	11,529,611,336.92	301,299,000.00
筹资活动现金流出小计	35	33,009,883,852.21	30,975,167,156.92
筹资活动产生的现金流量净额	36	143,486,147.79	3,932,636,970.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37		
五、现金及现金等价物净增加额	38	-8,630,769,119.45	3,190,204,180.86
加：期初现金及现金等价物余额	39	24,987,293,626.37	21,797,089,445.51
六、期末现金及现金等价物余额	40	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37

注：表中带*科目为合并财务报表专用；
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 填表人：



上海地产（集团）有限公司

所有者权益变动表

2024 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

本年金额

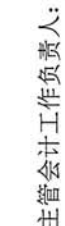
项 目	行 次	归属于母公司所有者权益													少数股东 权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减: 库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	△一般 风险准 备	未分配利润	其 他	小计		
		优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1	30,000,000,000.00		20,000,000,000.00	52,941,602,554.70			-4,553,688,340.52	3,030,657,099.75	23,680,900,473.85			125,099,471,787.78	14	125,099,471,787.78	
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	30,000,000,000.00		20,000,000,000.00	52,941,602,554.70			-4,553,688,340.52	3,030,657,099.75	23,680,900,473.85			125,099,471,787.78		125,099,471,787.78	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6				4,540,000,000.00			-481,793,054.87	6,863,594.52	-1,742,419,409.15			2,322,651,130.50		2,322,651,130.50	
(一) 综合收益总额	7							-481,793,054.87		68,635,945.21			-413,157,109.66		-413,157,109.66	
(二) 所有者投入和减少资本	8				4,540,000,000.00								4,540,000,000.00		4,540,000,000.00	
1.所有者投入的普通股	9															
2.其他权益工具持有者投入资本	10															
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12															
(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								6,863,594.52	-1,811,055,354.36			-1,804,191,759.84		-1,804,191,759.84	
其中: 法定公积金	18								6,863,594.52	-6,863,594.52						
任意公积金	19															
#储备基金	20															
#企业发展基金	21															
#利润归还投资	22															
2.对所有者(或股东)的分配	23															
3.其他	24															
(五) 所有者权益内部结转	25															
1.资本公积转增资本(或股本)	26															
2.盈余公积转增资本(或股本)	27															
3.弥补亏损	28															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29															
5.其他综合收益结转留存收益	30															
6.其他	31															
四、本年年末余额	32	30,000,000,000.00		20,000,000,000.00	57,481,602,554.70			-5,035,481,395.39	3,037,520,694.27	21,938,481,064.70			127,422,122,918.28		127,422,122,918.28	

注: 带△楷体科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。

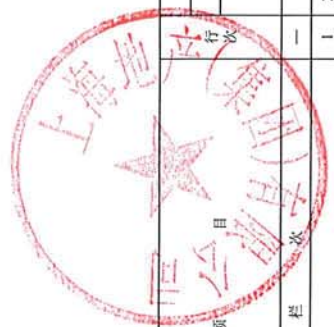
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

填表人: 



上海地产（集团）有限公司
所有者权益变动表（续）

2024年度

（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行 次	上年金额											所有者权益合计		
		归属于母公司所有者权益													
		实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		其他	小计
一、上年年末余额	1	30,000,000,000.00		20,000,000,000.00	51,967,533,455.24		-2,714,031,809.58	3,027,279,488.64	24,777,546,534.95		24,777,546,534.95		127,058,327,669.25		127,058,327,669.25
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	30,000,000,000.00		20,000,000,000.00	51,967,533,455.24		-2,714,031,809.58	3,027,279,488.64	24,777,546,534.95		24,777,546,534.95		127,058,327,669.25		127,058,327,669.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6														
（一）综合收益总额	7														
（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.施用专项储备	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														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.对所有者（或股东）的分配	23														
3.其他	24														
（五）所有者权益内部结转	25														
1.资本公积转增资本（或股本）	26														
2.盈余公积转增资本（或股本）	27														
3.弥补亏损	28														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29														
5.其他综合收益结转留存收益	30														
6.其他	31														
四、本年年末余额	32	30,000,000,000.00		20,000,000,000.00	52,941,602,554.70		-4,553,688,340.52	3,030,657,099.75	23,680,900,473.85		23,680,900,473.85		125,099,471,787.78		125,099,471,787.78

注：带△楷体科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计工作负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：



上海地产（集团）有限公司 二〇二四年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

（一） 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海地产（集团）有限公司（以下简称本公司），是由上海市国有资产管理委员会、上海国有资产经营有限公司和上海大盛资产有限公司共同投资的有限公司，于 2002 年 11 月 15 日成立。2009 年根据市政府《关于本市市级土地储备管理体制调理工作》专题会议纪要（2009-49）有关精神，本公司变更为由上海市国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司。

本公司统一社会信用代码为 91310000744914438T，注册地址中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼，办公地址雪野路 928 号，法定代表人黄永平，注册资本 300.00 亿元。

（二） 企业的业务性质和主要经营活动

土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理（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）。

（三） 母公司以及集团总部的名称

本公司的股东为上海市国有资产监督管理委员会。

（四） 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间

本公司财务报告经公司负责人于 2025 年 4 月 18 日批准报出。

（五） 营业期限

本公司无限定的营业期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

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

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

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

(四) 企业合并

本公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

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

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

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

2、 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负

债及或有负债的公允价值。

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

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

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

3、 购买日或出售日的确定方法

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

购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- 3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过50%），并有能力、有计划支付剩余款项；

5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

4、 合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(五) 合营安排

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

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

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

(六) 合并财务报表编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

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

2、 合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，

公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

期末，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益中的其他综合收益项目反映。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

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

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

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

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

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终

止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

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

7、 金融资产和金融负债的抵销

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

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

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

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

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

(十) 存货

1、 存货分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、工程施工、物业工程、原材料、低值易耗品、生产成本、自制半成品、产成品、库存商品、委托加工物资等。

2、 取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价。

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

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

4、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

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

5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

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

6、 维修基金的核算办法

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

7、 质量保证金的核算办法

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

8、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

9、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

(十一) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十二）长期股权投资

1、 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。

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

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

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

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	5-64 年	0%-10%	20.00%-1.48%
通用设备	1-20 年	0%-10%	100.00%-4.50%
专用设备	3-20 年	3%-10%	32.33%-4.50%
运输设备	3-15 年	3%-10%	32.33%-6.00%
融资租入固定资产	45 年	5%	2.11%
固定资产装修	2-10 年	---	50.00%-10.00%
经营租入固定资产改良	58 个月	---	20.69%
其他设备	3-20 年	0%-10%	33.33%-4.5%

3、 固定资产后续支出的会计处理

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

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

5、 固定资产处置

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

(十五) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 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。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

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

2、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

（2）无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

3、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截止本期末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

5、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

7、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

(十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：租入固定资产的改良支出、装修费等。

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

(二十) 合同负债

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

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬

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

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

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、 离职后福利

（1） 设定提存计划

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

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

（2） 设定受益计划

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

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

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

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

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

(二十二) 应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十三) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十四) 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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎所有的经济利益。

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

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

付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。
- 对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。
- 对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：
 - 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
 - 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
 - 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
 - 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
 - 客户已接受该商品或服务。

(二十五) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

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

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

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

(二十六) 政府补助

1、政府补助的分类

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

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

(2) 与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、政府补助的计量及终止确认

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

3、政府补助的返还的会计处理

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

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(二十八) 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。

(二十九) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

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：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产）或处置组，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。

(三十) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

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

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

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

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

值。

- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(三十一) 资产证券化业务

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

(1) 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；

(2) 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

(3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

(三十二) 终止经营

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相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 重要会计政策变更

本公司于 2024 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及其他相关规定：

(1) 本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

(2) 本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

(3) 本公司自 2024 年起执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号）“关于数据资源的相关会计处理”规定，采用上述规定未对本公司财务状况及经营成果产生重大影响。

(4) 本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。该项会计政策变更对本公司财务报表影响事项如下：

子公司上海建材（集团）有限公司下属上海耀皮玻璃集团股份有限公司计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”等，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，现将其计入“主营业务成本”科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整，对报表项目影响数详见下表事项 1。

(5) 子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产住房保障有限公司、上海瀛程置业有限公司及上海地产馨越置业有限公司自 2024 年起根据财政部颁布的《企业会计准则第 16 号——政府补助》“与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益”的相关规定，将与资产相关的政府补助由确认递延收益变更为冲减相关资产账面价值，并进行追溯调整，对报表项目影响数详见下表事项 2。

报表项目	上年期末余额	本年初余额	事项 1 调整影响数	事项 2 调整影响数	调整影响数
资产总额	429,696,788,880.14	428,515,983,103.51	-	-1,180,805,776.63	-1,180,805,776.63
其中：投资性房地产	46,085,522,721.91	44,904,716,945.28	-	-1,180,805,776.63	-1,180,805,776.63
负债总额	277,188,547,466.49	276,033,211,845.94	-	-1,155,335,620.55	-1,155,335,620.55
其中：递延收益	19,356,606,021.33	18,201,270,400.78	-	-1,155,335,620.55	-1,155,335,620.55
归属于母公司所有者权益总额	135,329,015,898.03	135,303,545,741.95		-25,470,156.08	-25,470,156.08
其中：未分配利润	36,291,181,339.56	36,265,711,183.48		-25,470,156.08	-25,470,156.08

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

报表项目	上年期末余额	本年初余额	事项 1 调整影响数	事项 2 调整影响数	调整影响数
销售费用	494,367,715.91	487,557,759.32	-6,809,956.59		-6,809,956.59
管理费用	2,475,816,088.66	2,474,396,564.39	-1,419,524.27		-1,419,524.27
营业成本	28,560,000,883.56	28,570,636,635.07	8,229,480.86	2,406,270.65	10,635,751.51
利润总额	4,209,684,645.11	4,207,278,374.46	-	-2,406,270.65	-2,406,270.65
归属于母公司所有者的净利润	1,775,276,119.52	1,772,869,848.87	-	-2,406,270.65	-2,406,270.65
少数股东损益	395,328,759.53	395,328,759.53	-	-	--

(二) 会计估计变更

公司当期无需说明的会计估计变更。

(三) 重要前期差错更正

公司当期无需说明的差错更正。

六、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税 率	计税依据
增值税	3%、5%、6%、9%、13%	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税
房产税	1.2%、12%	租赁收入、房屋建筑物原值
企业所得税（注）	15%、16.5%、20%、25%	应纳税所得额
土地增值税（注）	1%、2%、4.5%	按照收取房产预售及销售预缴
土地增值税（注）	30%、40%、50%、60%	按照转让房地产所取得的增值额对应的规定税率

注：详见附注九/（三）/1、2。

(二) 优惠税负及批文

1. 本公司及子公司上海申虹投资发展有限公司下属上海和闵房产有限公司、子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产住房保障有限公司、上海地产馨越置业有限公司、上海瀛程置业有限公司经营的公共租赁住房项目根据财政部、国家税务总局 2023 年 08 月 18 日发布的《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）：

- （1）对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；
- （2）对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；
- （3）对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税；

本公告执行至 2025 年 12 月 31 日。

2. 子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产租赁住房建设发展有限公司（以下简称租住公司）及其下属公司、子公司上海地产房屋租赁有限公司（以下简称租赁公司）及其下属公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），第三条的规定，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；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上述保障性租赁住房，比照对企事业单位、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。公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。

3. 子公司上海市滩涂生态发展有限公司：
 - （1）下属上海地产农业投资发展有限公司根据沪国税流〔1995〕78号文规定，销售的自产农产品所实现的销售收入免征增值税。于2014年1月13日取得沪税崇货减免〔备案〕〔2014〕28号减免税审批（备案）通知书；
 - （2）下属上海地产农业投资发展有限公司根据2014年1月9日取得的沪税崇所减免〔备案〕〔2014〕003号企业所得税优惠事先备案结果通知书。2013年12月起，从事农作物、苗木种植及农技推广业务实现的应纳税所得额免征企业所得税；从事水域滩涂养殖、花卉种植业务实现的应纳税所得额减半征收企业所得税；
 - （3）下属上海地产园林发展有限公司根据2009年3月上海市奉贤区国家税务局沪地税奉八〔2009〕00002号文，对自产自销初级农业产品-苗木销售免征增值税。

4. 子公司中华企业股份有限公司下属上海新弘生态农业有限公司：
 - （1）根据财税字〔1999〕198号规定，销售的粮食免征增值税；
 - （2）根据财税〔2011〕137号规定，批发、销售蔬菜免征增值税；
 - （3）根据财税〔2012〕75号规定，批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。

5. 子公司上海地产养老产业投资有限公司下属上海岳养中医门诊部根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号附件3第一条第七款提供医疗服务免征增值税。

6. 子公司上海地产城市更新数字科技有限公司，子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海承大网络科技服务有限公司，子公司上海建材（集团）有限公司下属上海白蝶管业科技股份有限公司、上海建材集团防水材料有限公司、重庆耀皮工程玻璃有限公司、上海耀皮工程玻璃有限公司、天津耀皮工程玻璃有限公司、江门耀皮工程玻璃有限公司、上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司、武汉耀皮康桥汽车玻璃有限公司、江苏华东耀皮玻璃有限公司、仪征耀皮汽车玻璃有限公司、常熟耀皮汽车玻璃有限公司、上海玻机智能幕墙股份有限公司为高新技术企业，根据《中华人民共和国所得税法》的相关规定适用15%的企业所得税优惠税率。

7. 子公司上海建材（集团）有限公司下属格拉斯林有限公司、香港海建有限公司根据香港税法规定按16.5%缴纳利得税。

8. 本公司根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定，“土地使用者将土

- 地使用权归还土地所有者”项目免征增值税。本公司根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第二款规定，“因国家建设需要依法征收、收回的房地产”项目免征土地增值税。
9. 本公司的部分下属公司根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 19 号），自 2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。
10. 本公司的部分下属公司根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号）的规定，自 2016 年 2 月 1 日起，将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。
11. 本公司部分下属公司根据《国家税务总局公告 2021 年第 8 号》的规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号》文件规定，对小型微利企业年应纳税所得额 100 万元-300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，执行期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日。
12. 本公司部分下属公司根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、 企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

（一） 本期纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
1	中华企业股份有限公司（注10）	2	1	上海市华山路2号	商品房设计、建造、买卖	604,614	65.21%	65.21%	394,269	4
2	上海金丰投资有限公司（注3）	2	1	上海市静安区延安中路841号4楼西半部2区	房地产综合服务	51,832	100.00%	100.00%		4
3	上海市住房置业融资担保有限公司	2	2	中国(上海)自由贸易试验区雪野路928号11-12楼	住房贷款担保	100,000	86.00%	86.00%	86,000	3
4	上海明馨置业有限公司	2	1	上海市宝山区泰和西路3463弄116号	房地产开发经营	5,000	100.00%	100.00%	5,000	1
5	上海周馨置业有限公司	2	1	上海市浦东新区周浦镇周市路416号4层	房地产开发经营	1,000	100.00%	100.00%	1,000	3
6	上海房地产经营（集团）有限公司	2	1	上海市宝山区真陈路1000号（工业园区大厦2142）	房地产开发，资产收购等	41,891	100.00%	100.00%	41,891	1
7	上海市滩涂生态发展有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区东方路985号13楼	滩涂围垦、促淤，围垦成陆后土地的开发经营	10,000	100.00%	100.00%	10,000	3
8	上海地产闵虹（集团）有限公司（注1）	2	1	上海市闵行区江川路1251号1幢底层西310-315室	开发区建设和经营管理、实业投资、投资管理等	110,000	100.00%	100.00%	20,000	1
9	上海地产三林滨江生态建设有限公司	2	1	上海市浦东新区三林路338号	建筑装饰装修建设工程设计施工一体化；房地产开发经营等	400,000	80.00%	80.00%	320,000	1
10	上海地产养老产业投资有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦明路1388号【8】层【805】室	养老产业投资，投资管理，资产管理等	120,000	100.00%	100.00%	120,000	1
11	上海建材（集团）有限公司	2	1	上海市北京东路240号	建筑材料、设备及相关产品的设计制造和销售	200,000	100.00%	100.00%	288,979	4
12	上海康长商务服务有限公司	2	1	中国(上海)自由贸易试验区雪野路928号23层	商务信息咨询，会务、展览展示服务等	100	100.00%	100.00%	100	1
13	上海地产南站有限公司	2	1	上海市徐汇区康健路65号	土地基础开发	30,000	95.00%	95.00%	28,500	2

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
14	上海麦其房产发展有限公司	2	1	上海市徐汇区肇嘉浜路 333 号 905 室	房地产开发、销售、咨询、物业管理	12,415	100.00%	100.00%	12,415	2
15	上海地产中星曹路基地开发有限公司	2	1	浦东新区金海路 3288 号 2306 室	建设基地开发经营，房地产开发经营，房地产咨询等	50,000	100.00%	100.00%	50,000	4
16	上海中星城北房地产有限公司	2	1	嘉定区六里中心路 128 弄 2 幢 1018 室	房地产开发、经营	3,000	100.00%	100.00%	3,000	4
17	上海晟居实业有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦明路 1388 号 102 室	物业管理，企业管理咨询，展览展示服务等	3,000	100.00%	100.00%	3,000	1
18	上海世博文化公园建设管理有限公司（注 4）	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 21 层 2105 室	园林绿化、物业管理、企业管理咨询、商务咨询等	10,000	100.00%	100.00%	5,000	1
19	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司（注 2）	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 2106 室	项目建设管理，港口与海岸建设工程专业施工，物业管理等	30,000	100.00%	100.00%	9,600	1
20	上海富淞滨江开发建设投资有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号三楼西南区	房地产开发经营，市政公用建设工程施工，资产管理等	1,000	100.00%	100.00%	1,000	4
21	上海世博发展（集团）有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号 3 楼	房地产开发、经营，区域开发，资产管理，实业投资等	410,000	100.00%	100.00%	410,000	4
22	上海申虹投资发展有限公司（注 10）	2	1	上海市闵行区纪翟路 228 号	城市基础设施建设、投资、开发，政府授权对虹桥综合交通枢纽区域实施专项土地储备及开发等	390,500	61.590%	61.590%	240,509	4
23	上海房地（集团）有限公司	2	1	上海市延安西路 358 号 29 层 A 室、B 室	国有资产经营和管理，房地产开发经营等	38,000	100.00%	100.00%	38,000	4
24	上海市房地产拍卖行有限公司	2	1	上海市静安区长乐路 786 号	各类商品拍卖(不包括国家法律法规另有规定的商品)	1,000	100.00%	100.00%	1,000	4

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
25	上海城市更新建设发展有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 2215 室	旧区改造，自有房屋租赁，房地产开发经营，市政基础设施建设投资	1,000,000	100.00%	100.00%	1,000,000	1
26	上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司（注 5）	2	1	上海市闵行区申贵路 719 号 803 室	建设项目投资，规划设计管理，房地产开发经营，物业管理，房地产经纪，市政公用建设工程施工，建设工程项目管理	250,000	100.00%	100.00%	40,000	1
27	上海地产北虹桥企业发展有限公司	2	1	上海市嘉定区华江公路 129 弄 7 号 JT2588 室	规划设计管理，园区管理服务，房地产开发经营，物业管理，房产经纪，市政工程建设施工，建设工程项目管理	180,000	100.00%	100.00%	180,000	1
28	上海富今房地产开发有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3 楼西南区	房地产开发经营,物业管理,停车场(库)经营	55,556	72.00%	72.00%	40,000	4
29	上海富禄房地产开发有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	房地产开发经营,物业管理,停车场(库)经营	1,000	100.00%	100.00%	1,000	4
30	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	2	1	上海市长宁区娄山关路 55 号 2 幢新虹桥大厦 9 楼	房产经营、进出口业务、投资兴办相关企业及承办委托代办业务、停车场经营业务	35,000	100.00%	100.00%	35,000	2
31	上海地产住房发展有限公司（注 6）	2	1	中国(上海)自由贸易试验区雪野路 928 号 901 室	各类工程建设活动、房地产开发经营	200,000	100.00%	100.00%	100,000	1
32	上海地产龙阳置业发展有限公司	2	1	上海市浦东新区兰花路 333 号 201 室	房地产开发、物业管理、房地产营销策划、房屋建设工程施工	40,000	70.00%	70.00%	28,000	4
33	上海地产投资有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 4 层，1 层 111,112,113 室	房地产开发经营	1,090,000	100.00%	100.00%	1,090,000	4

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
34	上海地产城市更新数字科技有限公司（注7）	2	1	上海市闵行区文井路 211 号 1 楼	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广等	3,000	100.00%	100.00%	1,200	1
35	上海地产城市更新规划设计咨询有限公司（注8）	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 21 楼 2106 室	建设工程设计、规划设计管理，专业设计服务等	1,500	100.00%	100.00%	1,000	1
36	上海地产滨虹开发建设有限公司	2	1	上海市虹口区四平路 421 弄 20 号 522 室	房地产开发经营、住宿服务等	67,194	100.00%	100.00%	67,194	3
37	上海兰创置业有限公司（注9）	2	1	中国（上海）自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号	房地产开发经营	153,000	100.00%	100.00%	139,000	1
38	上海德合置业有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号	房地产开发经营	1,000	100.00%	100.00%	1,000	1

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

其他取得方式主要为：

- 1、 根据上海市国有资产监督管理委员会沪国资委预（2004）406 号《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，将上海房地（集团）有限公司持有的上海金丰投资股份有限公司 14,136.0947 万股国家股和中华企业股份有限公司 34,782.1429 万股国家股划转给本公司。
- 2、 2014 年 9 月 29 日，根据上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权[2014]317 号《关于同意上海建材（集团）有限公司 100%股权无偿划转的批复》，上海国盛（集团）有限公司将所持上海建材（集团）有限公司 100%股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述划转以 2014 年 4 月 30 日上海建材（集团）有限公司经审计账面净资产值为基准。
- 3、 2016 年度原子公司上海中星（集团）有限公司依据重大重组方案，将其持有的上海地产中星曹路基地开发有限公司 90%股权，上海中星城北房地产有限公司 100%股权转至本公司。

- 4、 2017 年 12 月 31 日，根据上海地产（集团）有限公司的沪地产（2017）272 号文件，子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司将其持有的上海环通建设开发有限公司 50% 股权、上海富淞滨江开发建设投资有限公司 100% 股权无偿划拨给本公司。
- 5、 2017 年 5 月 1 日，根据沪国资委改革[2017]123 号文件，上海市国有资产监督管理委员会将上海世博（集团）发展有限公司 100% 股权划转至本公司。2018 年 6 月 26 日工商已变更。
- 6、 2015 年 11 月 23 日，根据沪国资委产权[2015]470 号文件，上海市土地储备中心根据市政府和市财政局的意见将持有上海申虹投资发展有限公司的 50% 股权无偿划转给本公司。2017 年 5 月 4 日，根据沪国资委改革[2017]124 号文件，将上海申虹投资发展有限公司由上海市国有资产监督管理委员会监管，调整为本公司监管。
- 7、 2017 年，子公司中华企业股份有限公司第八届董事会第十五次会议审议决定，以不低于国资评估备案的价格将其全资子公司上海房地（集团）有限公司 100% 股权转让给本公司，2017 年 12 月 22 日完成工商变更。
- 8、 2018 年 1 月 31 日，根据沪国资委评价[2018]57 号文件，上海市国有资产监督管理委员会将上海市房地产拍卖行有限公司 100% 股权无偿划转至本公司，于 2018 年 12 月 19 日完成工商变更。
- 9、 根据 2018 年 12 月 27 日上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司股东会决议以及 2019 年 1 月 11 日上海地产（集团）有限公司沪地产【2019】26 号文件《关于同意集团吸收合并申江公司的通知》；将上海富今房地产开发有限公司 100% 股权、上海富禄房地产开发有限公司 100% 股权转至本公司。于 2022 年 3 月 11 日完成工商变更。
- 10、 2020 年 5 月 19 日，上海市国有资产监督管理委员会下发《沪国资委产权（2020）109 号：关于同意上海地产龙阳置业发展有限公司 25% 股权非公开协议转让的批复》，同意上海申通地铁集团有限公司将持有的上海地产龙阳置业发展有限公司（以下简称龙阳置业公司）25% 股权非公开协议转让给本公司，转让价格以龙阳置业公司 2019 年 6 月 30 日账面净资产为依据，金额 1 亿元，本公司持有龙阳置业公司股权比例由 45% 增加至 70%，龙阳置业公司纳入本公司合并范围，并于 2020 年 8 月 26 日完成工商变更。
- 11、 2018 年 12 月 21 日，本公司与上海世博土地储备中心签订股权转让协议，根据沪发改财金（2018）32 号文报请市政府交易方案，按照沪府办秘〔2018〕010022 号文精神要求，上海世博土地储备中心将所持有的上海地产投资有限公司 58.72% 股权，按 70.93 亿元对价通过分期付

款的方式转让给本公司，并于 2021 年 12 月 2 日完成工商变更，本公司持股 100%。

注 1：上海地产闵虹（集团）有限公司注册资本为 110,000 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 20,000 万元，本公司持股 100%。

注 2：上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司注册资本为 30,000 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 9,600 万元，本公司持股 100%。

注 3：上海金丰投资有限公司注册资本为 51,832 万元，截至 2024 年 12 月 31 日本公司实际投资额为 0 万元。

注 4：上海世博文化公园建设管理有限公司注册资本为 10,000 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 5,000 万元，本公司持股 100%。

注 5：上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司注册资本为 250,000 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 40,000 万元，本公司持股 100%。

注 6：上海地产住房发展有限公司注册资本为 200,000 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 100,000 万元，本公司持股 100%。

注 7：上海地产城市更新数字科技有限公司注册资本为 3,000 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 1,200 万元，本公司持股 100%。

注 8：上海地产城市更新规划设计咨询有限公司注册资本为 1,500 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 1,000 万元，本公司持股 100%。

注 9：上海兰创置业有限公司注册资本为 153,000 万元，截至 2024 年 12 月 31 日实际投资额为 139,000 万元，本公司持股 100%。

注 10：重要非全资二级子公司主要财务信息详见附注七/（四）。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	上海环通建设开发有限公司	50.00%	50.00%	60,000	30,000	3	有实质控制权
2	吉林市海上置业有限公司	50.00%	50.00%	3,000	1,500	4	有实质控制权
3	上海至尊衡山酒店投资有限公司	50.00%	50.00%	163,000	81,500	3	有实质控制权
4	上海杭州湾新兴产业发展有限公司	50.00%	50.00%	100	50	4	有实质控制权
5	上海众合地产开发有限公司	50.00%	50.00%	100,000	50,000	5	有实质控制权
6	上海白蝶管业科技股份有限公司	45.00%	45.00%	2,497	1,124	3	有实质控制权
7	上海耀皮玻璃集团股份有限公司	32.78%	32.78%	93,492	92,928	3	有实质控制权
8	上海玻机智能幕墙股份有限公司	45.00%	45.00%	15,300	11,480	3	有实质控制权

(三) 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的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	认缴额	级次	未纳入合并范围原因
1	上海白水泥有限公司	89.69%	---	1,048	1,085	3	注 1
2	上海虹口城市更新建设发展有限公司	60.00%	60.00%	2,391,000	1,381,500	3	注 2
3	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	60.00%	2,200,000	1,278,850	3	注 2
4	上海杨浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	60.00%	100,000	60,000	3	注 2
5	上海外滩城市更新投资发展有限公司	60.00%	60.00%	500,000	300,000	3	注 2
6	上海徐汇城市更新建设发展有限公司	60.00%	60.00%	500,000	300,000	3	注 2
7	上海东方枢纽投资建设发展集团有限公司	70.00%	70.00%	1,000,000	700,000	2	注 3

注 1：上海国盛（集团）有限公司 2014 年 4 月 30 日发文将建材子公司上海白水泥有限公司（以下简称“白水泥”）无偿划转至国盛集团下属的上海新型建筑材料总公司，股权划转基准日为 2013 年 12 月 31 日。2015 年 12 月 31 日市国资委发文将上述股权划转至本公司，本公司将该股权划转至建材集团。但建材集团对白水泥无实质管理权，不具有控制权，故 2024 年度未将其纳入建材集团合并报表范围。

注 2：上海虹口城市更新建设发展有限公司、上海黄浦城市更新建设发展有限公司、上海杨浦城市更新建设发展有限公司、上海外滩城市更新投资发展有限公司和上海徐汇城市更新建设发展有限公司（以下并称“区更新公司”）各公司章程约定，股东会决议需经全体股东一致通过，董事会决议需由人数三分之二以上的董事表决通过方可为有效，故对区更新公司无控制权，不纳入合并范

围。

注 3：上海东方枢纽投资建设发展集团有限公司由上海市国有监督管理委员会提级管理，地产集团实质不具有控制权，故不纳入合并范围。

(四) 重要非全资子公司情况

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	中华企业股份有限公司	34.79%	-11,231.67	5,889.88	498,674.14
2	上海申虹投资发展有限公司	38.41%	-690.63		123,576.40

2、 主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	中华企业	申虹投资	中华企业	申虹投资
流动资产	4,384,784.38	3,205,498.11	4,710,771.68	3,216,199.42
非流动资产	1,291,374.16	1,867,847.58	1,312,727.69	1,887,563.55
资产合计	5,676,158.54	5,073,345.69	6,023,499.37	5,103,762.96
流动负债	1,813,774.14	443,794.04	2,698,551.50	1,251,514.86
非流动负债	2,162,877.45	4,239,032.43	1,606,467.91	3,459,445.46
负债合计	3,976,651.58	4,682,826.47	4,305,019.41	4,710,960.32
营业收入	695,293.40	44,201.78	1,318,744.83	37,701.23
净利润	9,902.00	-2,196.73	45,493.98	-7,703.33
综合收益总额	9,173.00	-2,283.43	44,743.98	-7,703.33
经营活动现金流量	236,106.60	7,914.50	-10,642.29	-17,534.75

(五) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的主体

序号	被投资单位	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	上海垣璟企业发展有限公司	投资设立		-732.53
2	上海璞锦置业有限公司	投资设立	41,490.05	-9.95
3	上海国际展览中心有限公司	其他股东减资导致持股比例增加	27,586.26	-2,092.82

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

序号	被投资单位	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
4	上海新霁坊企业发展有限公司	投资设立	1,000.00	-

2、 本期不再纳入合并范围的原子公司

(1) 原子公司的基本情况

序号	被投资单位	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	本年不再成为子公司的原因
1	上海垣璟企业发展有限公司	上海	商务服务业	100.00%	100.00%	股权转让
2	上海怡德明华物业管理有限公司	上海	房地产业	51.00%	51.00%	股权转让
3	上海城佳经济发展有限公司	上海	商务服务业	100.00%	100.00%	歇业注销
4	江阴金安置业有限公司	江阴	房地产业	51.00%	51.00%	歇业注销
5	上海闵润置业有限公司	上海	房地产业	100.00%	100.00%	歇业注销
6	上海闵联临港置业有限公司	上海	房地产业	100.00%	100.00%	股权转让
7	上海华禹物业管理有限公司	上海	房地产业	90.00%	90.00%	减资丧控
8	上海尚湑实业有限公司	上海	房地产业	100.00%	100.00%	吸收合并
9	上海尚浩实业有限公司	上海	房地产业	100.00%	100.00%	吸收合并
10	上海尚端实业有限公司	上海	房地产业	100.00%	100.00%	吸收合并
11	上海市建筑材料工业设计研究院有限公司	上海	建筑装饰	100.00%	100.00%	股权转让
12	上海建材集团装饰工程有限公司	上海	建筑装饰装修	65.00%	65.00%	歇业注销
13	上海耀宁物业管理有限公司	上海	物业管理	100.00%	100.00%	吸收合并
14	江苏华东耀皮玻璃有限公司	常熟	玻璃生产销售	32.78%	32.78%	吸收合并

(2) 本期处置的主要子公司处置日的财务状况

被投资单位	截止日期	资产	负债	所有者权益
上海垣璟企业发展有限公司	处置日 2024.12.04	217,370.40	217,102.94	267.46
	2023.12.31			
上海怡德明华物业管理有限公司	处置日 2024.03.31	2,836.23	2,121.28	714.95
	2023.12.31	3,147.45	1,575.12	1,572.33
上海城佳经济发展有限公司	处置日 2024.08.14			
	2023.12.31	10,154.17	14.59	10,139.58
江阴金安置业有限公司	处置日 2024.08.02			
	2023.12.31	10,554.47	129.79	10,424.68
上海闵润置业有限公司	处置日 2024.11.19			

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	截止日期	资产	负债	所有者权益
	2023.12.31	1,430.07	173.22	1,256.85
上海闵联临港置业有限公司	处置日 2024.01.15	14,840.66	12,410.04	2,430.62
	2023.12.31	14,840.66	12,410.04	2,430.62
上海华禹物业管理有限公司	处置日 2024.02.28	4,587.18	15.69	4,571.49
	2023.12.31	4,587.47	15.68	4,571.79
上海市建筑材料工业设计研究院有限公司	处置日 2024.09.04	190.63	155.54	35.09
	2023.12.31	481.20	414.38	66.82

(3) 本期处置的主要子公司本期年初至处置日的经营成果

被投资单位	截止日期	营业收入	营业成本	营业利润	利润总额	净利润
上海垣璟企业发展有限公司	2024.06.28-处置日			-732.53	-732.53	-732.53
	2023 年度					
上海怡德明华物业管理有限公司	2024.01.01-处置日	95.96	107.89	-25.74	-25.74	-25.74
	2023 年度	1,629.69	1,388.54	23.85	28.75	27.42
上海城佳经济发展有限公司	2024.01.01-处置日			85.39	85.39	76.78
	2023 年度			116.99	116.99	104.05
江阴金安置业有限公司	2024.01.01-处置日	4,369.52	3,936.72	367.75	377.84	377.84
	2023 年度	292.27	224.08	13.64	12.71	12.71
上海闵润置业发展有限公司	2024.01.01-处置日			69.11	170.11	165.11
	2023 年度			11.20	11.20	10.64
上海闵联临港置业有限公司	2024.01.01-处置日					
	2023 年度	1,886.38	1,461.27	211.02	216.39	216.39
上海华禹物业管理有限公司	2024.01.01-处置日			1.26	1.26	1.31
	2023 年度			4.20	4.20	4.20
上海市建筑材料工业设计研究院有限公司	2024.01.01-处置日	379.90	298.30	-31.73	-31.73	-31.73
	2023 年度	1,118.08	1,017.95	-369.44	-372.07	-368.99

(六) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

母公司在子企业所有者权益的变化	期初份额	年末份额	份额变化	份额变化的原因
中华企业股份有限公司	64.67%	65.21%	0.54%	注销库存股

八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	1,134,822.64	969,565.97
银行存款	65,345,432,945.50	69,275,781,741.47
其他货币资金	408,336,889.61	520,142,156.07
合 计	65,754,904,657.75	69,796,893,463.51
其中：存放在境外的款项总额	14,765,550.85	21,858,648.56

受限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	期初余额
监管、冻结、承兑汇票、履约保证金等	12,595,707,744.99	6,287,758,758.33
合 计	12,595,707,744.99	6,287,758,758.33

注：上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

(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	708,557,238.67	779,769,169.76
其中：权益工具投资	318,535,885.24	359,322,100.27
其他（理财产品）	390,021,353.43	420,447,069.49
合 计	708,557,238.67	779,769,169.76

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

种 类	期末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	113,455,750.04		113,455,750.04	1,000,000.00		1,000,000.00
商业承兑汇票	6,048,300.60	197,332.72	5,850,967.88	19,690,593.31	295,358.90	19,395,234.41
合 计	119,504,050.64	197,332.72	119,306,717.92	20,690,593.31	295,358.90	20,395,234.41

2、 应收票据坏账准备

类别	期末数					年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率		金额	比例	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	119,504,050.64	100.00%	197,332.72	0.17%	119,306,717.92	20,690,593.31	100.00%	295,358.90	1.43%	20,395,234.41
合计	119,504,050.64	—	197,332.72	0.17%	119,306,717.92	20,690,593.31	—	295,358.90	1.43%	20,395,234.41

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数			期初数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率	应收票据	坏账准备	预期信用损失率
商业承兑汇票小计	6,048,300.60	197,332.72	—	19,690,593.31	295,358.90	—
正常、低风险的商业承兑汇票	6,048,300.60	197,332.72	3.26%	19,690,593.31	295,358.90	1.50%
银行承兑汇票小计	113,455,750.04		—	1,000,000.00		—
合计	119,504,050.64	197,332.72	—	20,690,593.31	295,358.90	—

(2) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况		期末余额
		计提	其他变动	
按组合计提预期信用损失的应收票据	295,358.90	-98,026.18		197,332.72
其中：正常、低风险的商业承兑汇票	295,358.90	-98,026.18		197,332.72
合计	295,358.90	-98,026.18		197,332.72

3、 期末公司无已质押的应收票据

4、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		65,039,448.19
商业承兑汇票		
合计		65,039,448.19

5、 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

(四) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,302,046,282.21	3,110,285,046.16
1-2 年（含 2 年）	533,932,930.96	993,272,821.68
2-3 年（含 3 年）	690,194,099.75	254,167,083.39
3-4 年（含 4 年）	173,511,735.38	94,073,749.80
4-5 年（含 5 年）	132,996,839.43	50,360,565.99
5 年以上	204,845,735.51	171,490,872.04
小计	4,037,527,623.24	4,673,650,139.06
减：坏账准备	796,892,321.44	693,171,108.02
合计	3,240,635,301.80	3,980,479,031.04

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用 损失率		金额	比例	金额	预期信用 损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	614,795,886.93	15.23%	252,046,617.27	41.00%	362,749,269.66	603,250,270.41	12.91%	257,827,873.56	42.74%	345,422,396.85
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,422,731,736.31	84.77%	544,845,704.17	15.92%	2,877,886,032.14	4,070,399,868.65	87.09%	435,343,234.46	10.70%	3,635,056,634.19
其中：账龄组合	3,126,490,259.64	77.44%	535,125,153.55	17.12%	2,591,365,106.09	3,831,005,099.49	81.97%	428,597,180.14	11.19%	3,402,407,919.35
信用期组合	296,241,476.67	7.34%	9,720,550.62	3.28%	286,520,926.05	239,394,769.16	5.12%	6,746,054.32	2.82%	232,648,714.84
合 计	4,037,527,623.24	100.00%	796,892,321.44	19.74%	3,240,635,301.80	4,673,650,139.06	100.00%	693,171,108.02	14.83%	3,980,479,031.04

3、 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
上海市徐汇区征收安置房源管理中心	209,353,142.10			按可收回情况个别计提
上海世博百联商业有限公司	120,767,576.81			按可收回情况个别计提
恒大相关应收账款及到期未承兑应收票据（注）	117,088,640.04	105,379,776.03	90.00%	按可收回情况个别计提
上海市奉贤区土地储备中心	17,296,721.41	10,378,032.84	60.00%	按可收回情况个别计提
上海金国物流有限公司	15,137,588.00	15,137,588.00	100.00%	预计无法收回
合众新能源汽车股份有限公司	13,895,780.20	8,337,468.12	60.00%	按可收回情况个别计提
上海集致投资管理有限公司	13,410,176.04	13,410,176.04	100.00%	预计无法收回
CherishMaternityCareGroup	12,380,345.38	12,380,345.38	100.00%	预计无法收回
华人运通（山东）科技有限公司	10,714,754.27	8,571,803.42	80.00%	按可收回情况个别计提
浦发公司北蔡混凝土制品联营公司	5,536,487.61	5,536,487.61	100.00%	预计无法收回
上海天润混凝土有限公司	5,232,053.20	5,232,053.20	100.00%	预计无法收回
瑞环（内蒙古）太阳能有限公司	4,892,571.72	4,892,571.72	100.00%	预计无法收回
上海信众文化传播有限公司	4,512,306.96	4,512,306.96	100.00%	预计无法收回
威尔马斯特新能源汽车零部件（温州）有限公司	3,314,280.61	2,651,424.49	80.00%	按可收回情况个别计提
北汽银翔汽车有限公司	2,672,747.00	2,672,747.00	100.00%	预计无法收回
上海秋云建材有限公司	2,479,976.70	2,479,976.70	100.00%	预计无法收回
杭州耀华建业玻璃有限公司	2,352,081.38	2,352,081.38	100.00%	预计无法收回
PD 浦发公司建强砼搅拌站	2,139,287.41	2,139,287.41	100.00%	预计无法收回
上海新东安企业发展有限公司	2,050,022.54	-		按可收回情况个别计提
上海高翔置业有限公司	1,926,512.50	1,926,512.50	100.00%	预计无法收回
上海恰尔思游艇有限公司	1,876,937.53	1,876,937.53	100.00%	预计无法收回
国能新能源汽车有限责任公司	1,562,871.07	1,562,871.07	100.00%	预计无法收回
华碳（上海）纳米材料有限公司	1,480,777.80	1,480,777.80	100.00%	预计无法收回
PD 汤臣建国混凝土有限公司	1,392,521.85	1,392,521.85	100.00%	预计无法收回
天际汽车（长沙）集团有限公司	1,332,585.52	1,066,068.42	80.00%	按可收回情况个别计提
黄山港荣酒店投资管理有限公司	1,304,268.00	1,304,268.00	100.00%	预计无法收回
上海秦商混凝土有限公司	1,280,053.80	1,280,053.80	100.00%	预计无法收回
上海国地建筑材料有限公司-东方广场三期	1,277,947.65	1,277,947.65	100.00%	预计无法收回
安徽猎豹汽车有限公司	1,221,761.55	1,221,761.55	100.00%	预计无法收回
中国能源建设集团天津电力建设公司	1,106,835.34	1,106,835.34	100.00%	预计无法收回

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
宝冶五公司	1,031,995.00	1,031,995.00	100.00%	预计无法收回
其他（单项金额为 100 万以下零星）	32,774,279.94	29,453,940.46	89.87%	按可收回情况个别计提
合计	614,795,886.93	252,046,617.27		

注：详见十五/（十三）。

4、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)	1,898,764,842.34	60.73%	75,330,103.40	2,569,586,826.47	67.07%	114,909,235.97
1-2 年(含 2 年)	288,630,590.76	9.23%	39,037,804.50	889,926,814.47	23.23%	97,480,870.31
2-3 年(含 3 年)	666,678,128.36	21.32%	208,181,291.12	183,744,793.55	4.80%	63,332,843.42
3 年以上	272,416,698.18	8.71%	212,575,954.53	187,746,665.00	4.90%	152,874,230.44
合 计	3,126,490,259.64	100.00%	535,125,153.55	3,831,005,099.49	100.00%	428,597,180.14

（2）信用期组合

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
信用期组合	296,241,476.67	3.28%	9,720,550.62	239,394,769.16	2.82%	6,746,054.32
合 计	296,241,476.67	3.28%	9,720,550.62	239,394,769.16	2.82%	6,746,054.32

5、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	占应收账款总额 的比例	坏账准备
上海市闵行区人民政府新虹街道办事处	528,749,111.85	15.33%	132,312,329.80
上海市闵行区华漕镇人民政府	275,249,396.17	7.98%	89,346,784.88
上海市徐汇区征收安置房源管理中心	209,353,142.10	6.07%	
上海市机关事务管理局	153,247,865.44	4.44%	7,662,393.27
上海锦朗企业管理有限公司	128,798,669.19	3.74%	8,981,576.73
合 计	1,295,398,184.75	37.57%	238,303,084.68

(五) 应收款项融资

种 类	期末账面余额	期初账面余额
应收票据	382,192,901.62	539,197,445.55
应收账款-数字化债权	72,567,933.57	67,860,427.60
合 计	454,760,835.19	607,057,873.15

(六) 预付账款

1、 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内（含1年）	229,720,555.38	51.93%		172,532,308.68	47.40%	
1-2年（含2年）	29,104,970.93	6.58%		98,112,183.63	26.95%	
2-3年（含3年）	93,751,813.66	21.19%		7,353,782.28	2.02%	
3年以上	89,820,101.75	20.30%	544,000.00	86,019,885.69	23.63%	544,000.00
合 计	442,397,441.72	100.00%	544,000.00	364,018,160.28	100.00%	544,000.00

2、 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海建材（集团）有限公司	上海市浦东新区航头镇人民政府	50,000,000.00	3年以上	尚未结算
上海地产（集团）有限公司	上海浦东威立雅自来水有限公司	10,767,508.17	1-3年及3年以上	尚未结算
上海地产（集团）有限公司	上海燃气浦东销售有限公司	9,015,163.94	3年以上	尚未结算
上海玻机智能幕墙股份有限公司	杭州正瑞建筑劳务有限公司	7,294,802.26	1-2年	尚未结算
上海地产投资有限公司	上海中房置业股份有限公司	4,039,771.00	3年以上	三林动迁房款
合 计		81,117,245.37		

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	期末余额	占预付账款总额 的比例	坏账准备
上海市浦东新区航头镇人民政府	50,000,000.00	11.30%	
上海海螺水泥销售有限公司	19,885,389.22	4.49%	
上海汉锦建筑劳务有限公司	12,176,253.00	2.75%	

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

债务人名称	期末余额	占预付账款总额的比例	坏账准备
国网上海市电力公司	11,380,385.27	2.57%	
上海浦东威立雅自来水有限公司	10,767,508.17	2.43%	
合 计	104,209,535.66	23.56%	

(七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	3,760,200.00	4,246,436.99
应收股利	5,089,081.08	7,464,031.05
其他应收款项	15,613,757,137.76	16,385,958,551.15
合 计	15,622,606,418.84	16,397,669,019.19

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
其他	3,760,200.00	4,246,436.99
合 计	3,760,200.00	4,246,436.99

2、 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	5,089,081.08	7,464,031.05		
其中：上海新型建材岩棉有限公司		4,900,000.00		
上海申地生态集团有限公司		1,864,031.05		
上海临方股权投资管理有限公司	350,000.00	700,000.00	已宣告未发放	否
南宁申寿润投资管理有限责任公司	3,010,000.00		已宣告未发放	否
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	1,729,081.08		已宣告未发放	否
合 计	5,089,081.08	7,464,031.05		

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,690,461,113.63	2,470,408,957.09
1-2 年（含 2 年）	821,558,725.95	4,340,950,849.42
2-3 年（含 3 年）	4,995,245,315.25	3,347,725,556.13
3-4 年（含 4 年）	3,366,654,644.84	464,718,768.19
4-5 年（含 5 年）	492,143,849.52	4,800,715,612.71
5 年以上	3,426,133,565.70	1,805,138,881.30
小计	16,792,197,214.89	17,229,658,624.84
坏账准备	1,178,440,077.13	843,700,073.69
合计	15,613,757,137.76	16,385,958,551.15

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用 损失率		金额	比例	金额	预期信用 损失率	
单项计提坏账准备的其他应收款项	15,101,475,258.11	89.93%	410,589,644.92	2.72%	14,690,885,613.19	15,823,015,790.05	91.84%	406,924,962.74	2.57%	15,416,090,827.31
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款项	1,690,721,956.78	10.07%	767,850,432.21	45.42%	922,871,524.57	1,406,642,834.79	8.16%	436,775,110.95	31.05%	969,867,723.84
其中：账龄组合	1,412,557,960.32	8.41%	680,747,451.67	48.19%	731,810,508.65	1,121,253,669.37	6.51%	349,746,539.65	31.19%	771,507,129.72
信用期组合	278,163,996.46	1.66%	87,102,980.54	31.31%	191,061,015.92	285,389,165.42	1.66%	87,028,571.30	30.49%	198,360,594.12
合 计	16,792,197,214.89	100.00%	1,178,440,077.13	7.02%	15,613,757,137.76	17,229,658,624.84	100.00%	843,700,073.69	4.90%	16,385,958,551.15

(3) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
上海虹口城市更新建设发展有限公司	4,308,936,426.27			按可收回情况个别计提
上海华轶实业有限公司	3,063,184,440.96			按可收回情况个别计提
绿地控股集团有限公司	2,830,000,000.00			按可收回情况个别计提
绿地控股集团股份有限公司	900,602,513.75			按可收回情况个别计提
上海滨和城市建设发展有限公司	888,582,277.68			按可收回情况个别计提
融资性业务代偿款（注1）	845,481,099.26	74,495,045.92	8.81%	按可收回情况个别计提
上海垣璟企业发展有限公司	565,514,070.83			按可收回情况个别计提
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	460,600,000.00			按可收回情况个别计提
上海汇京建材有限公司	368,000,000.00			按可收回情况个别计提
上海德茗置业有限公司	156,998,987.38			按可收回情况个别计提
航头镇大中地块项目	128,756,625.60			按可收回情况个别计提
上海市国有资产监督管理委员会	97,849,134.32	97,849,134.32	100.00%	账龄较长
上海市建设工程管理有限公司	85,269,354.50			按可收回情况个别计提
华新水泥股份有限公司	67,968,921.27			按可收回情况个别计提
公积金贷款代偿款（已提起诉讼）	60,540,522.05	60,540,522.05	100.00%	预计无法收回
上海茸欣房地产置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	预计无法收回
浦东新区土地储备中心-白龙港项目	30,000,000.00			按可收回情况个别计提
上海兴华地酒店管理有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00	100.00%	预计无法收回
上海外滩老建筑投资发展有限公司	24,560,000.00			按可收回情况个别计提
汽车贷业务贷款（注2）	23,758,706.61			按可收回情况个别计提
上海市房屋实业有限公司	23,215,500.00	23,215,500.00	100.00%	预计无法收回
阶段性业务代偿款	14,532,650.42	14,532,650.42	100.00%	预计无法收回
芜湖瑞信水泥有限公司	9,983,691.19	9,983,691.19	100.00%	预计无法收回
溧州市小川玻璃硅砂有限公司	8,503,286.20	8,503,286.20	100.00%	预计无法收回
上海市杨浦云计算创新基地发展有限公司	6,924,480.38			按可收回情况个别计提
维修基金	6,886,406.87			按可收回情况个别计提
江苏秦商贸易有限公司	5,031,743.12	5,031,743.12	100.00%	预计无法收回
上海市徐汇区人民法院	4,611,667.35	4,611,667.35	100.00%	预计无法收回
应收诉讼费	4,395,908.45	4,395,908.45	100.00%	预计无法收回
代垫电费及水费（世博村）	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00%	预计无法收回

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
林汉清	2,872,542.46	2,872,542.46	100.00%	预计无法收回
上海装饰市场贸易有限公司	2,250,721.03	2,250,721.03	100.00%	预计无法收回
临港管委会	2,111,504.00	2,111,504.00	100.00%	预计无法收回
上海万安建材经营公司	2,085,140.48	2,085,140.48	100.00%	预计无法收回
上海市公共绿地建设事务中心	1,547,545.09	1,547,545.09	100.00%	预计无法收回
景显东	1,119,429.60	1,119,429.60	100.00%	预计无法收回
上海股份制管理服务公司	1,117,000.00	1,117,000.00	100.00%	预计无法收回
卢湾区锦江地块启动资金(2005 年)	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
其他（单项金额为 100 万以下零星）	13,940,783.33	10,584,435.58	75.92%	按可收回情况个别计提
合计	15,101,475,258.11	410,589,644.92		

注 1：子公司上海市住房置业融资担保有限公司与其下属上海联合融资担保有限公司中小企业市场性融资担保业务代偿款计提的坏账准备及特殊担保赔偿准备金总额已足额覆盖代偿款，故不再计提坏账准备，详见附注十五/（五）/1。

注 2：汽车贷业务代偿款已由汽车贷准备金全额覆盖，故不再计提坏账准备，详见附注十五/（五）/2。

（4）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）	121,936,510.90	8.63%	6,162,128.65	455,521,134.61	40.63%	23,519,153.52
1-2 年（含 2 年）	157,293,965.89	11.14%	16,767,524.02	113,899,495.82	10.16%	12,975,670.79
2-3 年（含 3 年）	97,100,846.18	6.87%	30,935,592.94	78,526,862.54	7.00%	24,022,389.12
3 年以上	1,036,226,637.35	73.36%	626,882,206.06	473,306,176.40	42.21%	289,229,326.22
合 计	1,412,557,960.32	100.00%	680,747,451.67	1,121,253,669.37	100.00%	349,746,539.65

2) 信用期组合

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
信用期组合	278,163,996.46	31.31%	87,102,980.54	285,389,165.42	30.49%	87,028,571.30
合计	278,163,996.46	31.31%	87,102,980.54	285,389,165.42	30.49%	87,028,571.30

(5) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	216,649,125.49	138,020,462.86	489,030,485.34	843,700,073.69
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-5,411,829.85		5,411,829.85	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	332,474,369.55	1,670.82	2,920,952.58	335,396,992.95
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动(注)	-534.54		-656,454.97	-656,989.51
期末余额	543,711,130.65	138,022,133.68	496,706,812.80	1,178,440,077.13

注：其他变动系个别公司退出合并范围导致。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海虹口城市更新建设发展有限公司	借款及利息	4,308,936,426.27	1-3年及以上	25.66%	
上海华轶实业有限公司	借款及利息	3,063,184,440.96	1年以内、1-3年及以上	18.24%	
绿地控股集团有限公司	借款及利息	2,830,000,000.00	1年以内、1-3年	16.85%	
绿地控股集团股份有限公司	借款及利息	900,602,513.75	1年以内、1-3年	5.36%	
上海滨和城市建设发展有限公司	借款及利息	888,582,277.68	1年以内、1-3年	5.29%	
合计		11,991,305,658.66		71.41%	

(八) 存货

1、 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	73,240,972,018.56	158,298,941.42	73,082,673,077.14	72,576,997,500.26	70,512,889.51	72,506,484,610.75
开发产品（注 1）	17,952,088,776.55	783,426,911.04	17,168,661,865.51	14,113,975,721.93	734,708,908.51	13,379,266,813.42
工程施工				2,464,701.40		2,464,701.40
原材料	539,734,947.19	73,897,990.59	465,836,956.60	530,606,111.68	51,910,587.68	478,695,524.00
周转材料	8,579,870.40	4,557,941.73	4,021,928.67	10,085,639.24	4,510,110.32	5,575,528.92
代建项目（注 2）	26,240,531,564.32		26,240,531,564.32	26,403,928,509.32		26,403,928,509.32
自制半成品	291,840,426.08	65,305,096.12	226,535,329.96	204,630,931.19		204,630,931.19
库存商品	3,457,944,248.37	135,865,753.90	3,322,078,494.47	3,476,357,656.28	155,748,348.25	3,320,609,308.03
发出商品	11,365,982.72		11,365,982.72	4,986,441.21		4,986,441.21
其他（注 3）	2,580,311,250.30	8,140,430.30	2,572,170,820.00	2,580,153,399.65	8,140,430.30	2,572,012,969.35
合同履约成本	440,410,245.03	906,649.21	439,503,595.82	467,120,478.62	1,461,038.89	465,659,439.73
合 计	124,763,779,329.52	1,230,399,714.31	123,533,379,615.21	120,371,307,090.78	1,026,992,313.46	119,344,314,777.32

注 1：本期开发产品中部分项目达到完工可使用状态按初步决算数据暂估结转金额入账，待完成竣工决算后再做调整。

注 2：主要系子公司上海申虹投资发展有限公司的政府代建项目，代建项目共计 36 个，其中已竣工项目 33 个，已管理移交项目 30 个，其中 2 个部分移交。

注 3：主要系子公司上海世博发展（集团）有限公司的中国馆项目，根据《中共上海市委关于贯彻<中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义

文化大发展大繁荣若干重大问题的决定>的实施意见》精神，2012 年 10 月中国馆更名为中华艺术宫，交由上海市文化广播影视管理局经营管理，目前尚未办理资产转移手续。

注 4：存货的所有权受限情况详见附注八/（六十七）/1。

2、 存货年末余额借款费用资本化金额

项 目	期初余额	本期增加	本期其他增加（注）	本期减少	期末余额	资本化率
计入开发成本的资本化借款费用	6,402,397,605.47	1,051,502,049.89	476,709,375.95	4,038,652,491.42	3,891,956,539.89	2.1500%-5.2250%
计入代建项目的资本化借款费用	1,184,279,115.05				1,184,279,115.05	
合 计	7,586,676,720.52	1,051,502,049.89	476,709,375.95	4,038,652,491.42	5,076,235,654.94	

注：本期其他增加系子公司上海房地产经营（集团）有限公司下属上海环通建设开发有限公司上海轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目在建工程转入存货。

(九) 合同资产

1、 合同资产情况

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
已发货未完工项目	549,874,639.75	27,493,731.98	522,380,907.77	625,182,340.36	31,132,992.49	594,049,347.87
其他零星项目	74,596,912.95	1,699,267.35	72,897,645.60	87,991,429.67	1,749,990.83	86,241,438.84
合计	624,471,552.70	29,192,999.33	595,278,553.37	713,173,770.03	32,882,983.32	680,290,786.71

(十) 其他流动资产

1、其他流动资产明细

项 目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	170,641,789.76	271,726,063.19
增值税待抵扣/待认证进项税	2,336,112,624.53	2,002,062,892.99
预缴税费	843,520,359.47	1,467,860,507.92
合同取得成本	66,192,170.02	7,698,120.29
其他	1,877,425.21	1,988,606.83
合 计	3,418,344,368.99	3,751,336,191.22

(十一) 发放贷款及垫款

分类	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
正常贷款				
逾期贷款（注）	93,269,001.79	100.00%	104,903,522.61	100.00%
贷款和垫款总额	93,269,001.79	100.00%	104,903,522.61	100.00%
减：贷款损失准备金	66,922,844.00		73,903,556.49	
贷款和垫款账面价值	26,346,157.79		30,999,966.12	

注：截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海联镭实业发展有限公司对外贷款中 13 笔贷款出现逾期。

(十二) 长期应收款

1、 长期应收款明细

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
代管项目生产成本 (注 1)	3,081,652,045.92		3,081,652,045.92	3,083,475,677.25		3,083,475,677.25
资金拆借(注 2)	1,444,471,211.25	142,497,500.00	1,301,973,711.25	3,490,194,175.32	477,218,766.73	3,012,975,408.59
合计	4,526,123,257.17	142,497,500.00	4,383,625,757.17	6,573,669,852.57	477,218,766.73	6,096,451,085.84

注 1：系子公司上海申虹投资发展有限公司代管的政府储备土地开发支出，资金来源为政府拨款，相关拨款在长期应付款列示，详见附注八/（四十一）/1。

注 2：资金拆借明细如下：

借款单位	年末借款余额	借款到期日	年利率	减值准备
上海南滩城市建设发展有限公司	1,412,131,211.25	长期，未约定	6.00%	140,880,500.00
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	32,340,000.00	2024/4/26 至 2026/4/25	4.20%	1,617,000.00
合计	1,444,471,211.25			142,497,500.00

(十三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	266,925,021.35			266,925,021.35
对合营企业投资	47,049,841,264.12	6,065,910,832.71	314,125,478.12	52,801,626,618.71
对联营企业投资	13,772,890,373.12	217,306,398.93	180,625,230.45	13,809,571,541.60
小 计	61,089,656,658.59	6,283,217,231.64	494,750,708.57	66,878,123,181.66
减：长期投资减值准备	13,135,799.42			13,135,799.42
合 计	61,076,520,859.17	6,283,217,231.64	494,750,708.57	66,864,987,382.24

2、 长期股权投资明细

2.1 对子公司投资

被投资单位	投资比例	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
中华企业股份有限公司（股权分置流通权）		256,076,496.83			256,076,496.83	
上海白水泥有限公司（注 1）	89.69%	10,848,524.52			10,848,524.52	10,848,524.52
对子公司投资（小计）		266,925,021.35			266,925,021.35	10,848,524.52

2.2 对合营企业及联营企业投资

被投资单位名称	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	其他		
合计	59,832,774,981.76	60,822,731,637.24	6,225,800,000.00	-81,539,957.86	58,286,491.70	-630,375.89	-238,884.17	-172,005,386.48	-241,205,364.23	66,611,198,160.31	2,287,274.90
1、合营企业											
上海申地生态集团有限公司	18,000,000.00	36,327,709.72			4,529,392.78			-8,151,276.38		32,705,826.12	
上海滩涂隽全生态农业有限公司	4,080,000.00	4,725,050.90			441,059.62			-412,587.58		4,753,522.94	
上海外滩滨江综合开发有限公司	248,407,344.74	633,759,023.28			42,272,386.93					676,031,410.21	
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	41,605,269.70	33,044,487.96			6,287.32					33,050,775.28	
上海滨和城市建设发展有限公司(注 2)	950,000,000.00		900,000,000.00		-38,137,072.15					861,862,927.85	
上海星南置业有限公司	5,000,000.00	4,942,990.46			-858.38					4,942,132.08	
上海世新博创实业发展有限公司	8,500,000.00	9,132,459.63			579,309.79					9,711,769.42	
上海城博联实业有限公司	520,000,000.00	520,000,000.00								520,000,000.00	

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	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			其他
上海世博科创科技发展有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		-812,032.56					9,187,967.44	
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	250,000,000.00	350,248,387.49			2,133.81					350,250,521.30	
上海地产乡悦建设发展有限公司（注9）	50,000,000.00				-20,416,380.52				20,416,380.52		
上海国际展览中心有限公司（注10）	245,945,740.00	261,790,130.98			-168,386.23				-261,621,744.75		
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）（注5）	364,583.00	864,366.49			172,312.19					1,036,678.68	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）（注5）	37,114,428.00	62,161,234.07		-42,885,572.00	32,073,204.04					51,348,866.11	
上海利昊物业管理有限公司	399,588.00	733,188.39			7,750.85					740,939.24	
上海营口加油站有限责任公司	1,070,107.02	2,456,456.45			799,311.10			-1,336,849.42		1,918,918.13	
上海康健加油有限公司	1,150,000.00	3,710,453.04			1,060,067.27			-1,419,826.47		3,350,693.84	
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理 有限公司	829,364.01	3,921,467.64			1,022,300.00			-3,756,737.08		1,187,030.56	
上海保锦润房地产有限公司（注2）	470,400,000.00	453,379,428.45			-4,774,378.54					448,605,049.91	
上海外滩老建筑投资发展有限公司	530,000,000.00	530,061,211.11			15,800.73					530,077,011.84	
上海华轶实业有限公司（注3）	30,000,000.00	4,931,058,710.21			-15,726,514.61					4,915,332,195.60	
上海城市更新引导私募基金合伙企业 （有限合伙）	1,201,000,000.00	1,203,075,864.97			909,093.12					1,203,984,958.09	

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	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			其他
上海松青申汇嘉瑞私募投资基金合伙企业（有限合伙）	150,000,000.00	149,746,696.68		-12,820,512.82	1,037,436.70			-2,136,752.14		135,826,868.42	
上海虹口城市更新建设发展有限公司（注 1）	15,639,000,000.00	14,026,385,013.15	897,000,000.00		-206,086,796.99					14,717,298,216.16	
上海黄浦城市更新建设发展有限公司（注 1）	19,477,300,000.00	18,954,165,982.05	591,000,000.00		15,157,413.80					19,560,323,395.85	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司（注 1）	1,392,000,000.00	1,562,111,834.15	30,000,000.00		3,352,750.82					1,595,464,584.97	
上海外滩城市更新投资发展有限公司（注 1）	3,870,600,000.00	2,418,346,350.00	1,452,000,000.00		-153,798.56					3,870,192,551.44	
上海徐汇城市更新建设发展有限公司（注 1）	975,000,000.00	893,692,766.85	81,000,000.00		35,403,665.38					1,010,096,432.23	
上海虹幸企业发展有限公司	215,600,000.00		215,600,000.00							215,600,000.00	
上海新百安经济发展有限公司	656,000,000.00		656,000,000.00		-82,000.00					655,918,000.00	
上海新东安企业发展有限公司	1,381,000,000.00		1,381,000,000.00		-172,625.00					1,380,827,375.00	
合营企业小计	48,380,366,424.47	47,049,841,264.12	6,213,600,000.00	-55,706,084.82	-147,689,167.29			-17,214,029.07	-241,205,364.23	52,801,626,618.71	
2、联营企业											
上海兴华地酒店管理有限公司（注 9）	1,500,000.00										

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	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			其他
上海地产北部投资发展有限公司	112,500,000.00	122,833,553.09			1,163,141.86	-44,640.00				123,952,054.95	
上海松江新城建设发展有限公司	938,084,493.84	784,435,188.75			-85,415,846.96					699,019,341.79	
上海陈家镇建设发展有限公司	197,075,086.44	199,581,732.53			5,905,003.21					205,486,735.74	
上海地产星弘房地产开发有限公司	1,663,400,000.00	2,107,138,133.89			-17,527,535.01					2,089,610,598.88	
上海富浦滨江开发建设投资有限公司 (注 2)	344,138,995.48	905,876,217.23			-40,345,804.52					865,530,412.71	
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司 (注 2)	179,122,351.18	482,903,816.04			-10,857,041.89					472,046,774.15	
上海富洲滨江开发建设投资有限公司 (注 2)	491,901,002.64	868,471,726.92			-28,263,465.20					840,208,261.72	
上海世博东迪文化发展有限公司	3,000,000.00	3,757,768.52			924,151.24			-447,370.88		4,234,548.88	
上海世园文化旅游发展有限公司	13,500,000.00	13,795,242.71			64,430.09			-265,718.43		13,593,954.37	
上海百事可乐饮料有限公司 (注 7、8)	92,726,913.77	331,071,612.56			87,505,250.18			-54,008,155.44		364,568,707.30	
南京百事可乐饮料有限公司 (注 7)	60,933,533.11	87,681,048.46			21,730,393.46			-16,153,060.98		93,258,380.94	
上海零号湾创业投资有限公司	4,000,000.00	3,959,497.40	2,000,000.00		602,212.87			-1,000,800.00		5,560,910.27	
上海财大科技园有限公司	37,698,528.00	41,888,767.01			1,676,915.49	9,311.16		-1,440,000.00		42,134,993.66	
上海蓝波高电压技术设备有限公司 (注 9)	750,000.00										

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	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			其他
上海淮海商北商业管理有限公司	24,500,000.00	23,772,044.77			-3,762,109.91					20,009,934.86	
上海宏昌置业有限公司（注 2）	150,000,000.00	161,985,349.30			134,390,679.24					296,376,028.54	
上海德泽置业有限公司（注 2）	1,000,000.00	62,099,814.01			138,169,149.28					200,268,963.29	
上海筠铭置业有限公司（注 2）	640,000,000.00	952,071,943.70			-9,530,733.12					942,541,210.58	
上海德茗置业有限公司（注 2）	620,000,000.00	619,965,236.85			-2,398,623.24					617,566,613.61	
上海临港新业坊商创股权投资基金合 伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	20,496,926.05			18,555.72			-2,127,592.50		18,387,889.27	
上海临方股权投资管理有限公司	5,250,000.00	10,946,590.48			2,567,962.60					13,514,553.08	
上海临洽博企业管理中心（有限合伙）	481,436,619.02	479,711,962.70			105,202.78					479,817,165.48	
中国蓝星集团上海化工新材料有限公 司（注 4）	250,000,000.00	237,831,927.63								237,831,927.63	
南宁申寿润投资管理有限责任公司（注 3）	3,010,000.00	41,946,085.71			7,146,425.86			-3,010,000.00		46,082,511.57	
南宁申创博成投资基金管理合伙企业 （有限合伙）（注 3）	1,260,000,000.00	1,228,958,972.23			-38,277,345.37					1,190,681,626.86	
上海世博百联商业有限公司（注 9）	176,400,000.00										
上海世博绿色能源发展有限公司	30,000,000.00	25,554,671.68			-2,864,363.95		10,008.35			22,700,316.08	
上海世实石油发展有限公司	14,984,200.00	15,149,988.83			1,416,969.99			-304,510.09		16,262,448.73	

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	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			其他
上海松江好饰家居市场经营管理有 限公司（注 9）	2,837,127.92	2,591,788.69			-2,381,788.69			-210,000.00			
启华有限公司	8,198,619.29	8,201,095.50			2,003,788.44	82,986.50		-2,000,000.00		8,287,870.44	
上海申地锦和商业经营管理有限公司 （注 9）	1,949,984.89										
上海南滩城市建设发展有限公司（注 2）	805,000,000.00	783,448,892.82			-16,436,540.57					767,012,352.25	
上海浦江游览营运服务有限公司	1,146,789.00				102,606.96					102,606.96	
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	207,107,509.35	289,451,013.45			17,429,347.13			-10,000,000.00		296,880,360.58	
上海吴淞口开发有限公司	131,707,433.75	103,896,517.06			4,128,446.07	-678,033.55				107,346,929.58	
上海申养投资管理股份有限公司	173,000,000.00	29,670,362.01			7,267,658.32					36,938,020.33	
上海信坤养老院有限公司	10,200,000.00		10,200,000.00		-3,248,877.83					6,951,122.17	
上海虹桥国际进口商品物流有限公司	400,000,000.00	386,018,622.11			-4,921,184.45					381,097,437.66	
上海国际贸易中心有限公司	894,424,623.85	1,039,246,781.19			12,751,966.63			-27,288,000.00		1,024,710,747.82	
上海虹桥商务区新能源投资发展有限 公司	133,481,278.00	82,252,878.96			7,759,382.42					90,012,261.38	
上海虹桥商务区能源服务有限公司	24,500,000.00	34,071,936.18			3,510,738.84					37,582,675.02	
上海市创新电子商务集成服务平台有 限公司（注 9）	3,289,116.00	1,255,234.25								1,255,234.25	1,255,234.25

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	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	其他		
上海大则网络科技有限公司（注 9）	187,353.00										
上海上房城新企业发展有限公司（注 2）	1,225,806.00	1,477,837.23						-248,892.52		1,228,944.71	
上海国际汽车城置业有限公司	197,174,899.85	291,588,811.29			7,050,979.34					298,639,790.63	
上海侨建重联企业发展有限公司	4,331,600.00	13,126,924.93			341,375.56			-1,960,000.01		11,508,300.48	
上海星筑房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,165,566.50			-52,829.29					4,112,737.21	
上海虹城房地产有限公司	262,771,334.71	226,306,489.52			-8,037,129.95					218,269,359.57	
上海恒城房地产有限公司	25,484,327.67	1,790,167.77			-25,844.25					1,764,323.52	
上海联合水泥有限公司（注 3）	93,858,686.15	308,508,694.44			6,018,068.42			-9,761,263.46		304,765,499.40	
上海新型建材岩棉有限公司（注 3）	200,000,000.00	296,446,216.94			10,905,018.51			-24,814,885.62		282,536,349.83	
上海浦砾珐住宅工业有限公司（注 9）	16,800,000.00	3,210,908.86			-3,210,908.86						
上海建材集团节能环保科技有限公司	4,000,000.00	3,234,917.43			99,472.10					3,334,389.53	
滦县小川玻璃硅砂有限公司（注 9）	821,000.00	1,032,040.65								1,032,040.65	1,032,040.65
国建联盟传媒投资（北京）有限公司（注 6）	1,000,000.00	533,248.84			-63,551.37					469,697.47	
上海欧文斯-科宁玻璃纤维有限公司	14,959,344.38	24,492,483.52		-25,833,873.04	1,341,389.52						
菊水建材科技（常熟）有限公司	6,200,000.00	2,985,123.93			-499,498.71					2,485,625.22	
上海久五至尊商业管理有限公司（注 11）	5,000,000.00										

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	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		
上海万安建材经营公司（注 12）	840,000.00									
联营企业小计	11,452,408,557.29	13,772,890,373.12	12,200,000.00	-25,833,873.04	205,975,658.99	-630,375.89	-238,884.17	-154,791,357.41	13,809,571,541.60	2,287,274.90

注 1：对被投资单位不具有控制权。

注 2：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消；或以前年度予以抵销部分本年予以转回。

注 3：截至本报告日，仅取得被投资单位提供的审定报表或审计报告初稿。

注 4：截至本报告日，未取得被投资单位 2024 年度财务报表。

注 5：本公司对按权益法核算的被投资单位持股比例小于 20%，但各股东对被投资单位均有一票否决权，因此形成共同控制。

注 6：截至本报告日，仅取得被投资单位提供的未经审计财务报表。

注 7：按权益法核算的被投资单位为外商投资企业的，按净利润扣除计提的奖福基金后的金额计算相应的投资收益。

注 8：被投资单位期末净资产乘以持股比例与公司期末长期股权投资差异系外方投资汇率调整因素。

注 9：截至 2024 年 12 月 31 日，该公司已处于资不抵债的状态，长期股权投资余额减记至 0。

注 10：因其他股东减资，子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司对上海国际展览中心有限公司的持股比例从 50% 增加至 82.30%，达到控制，本期纳入合并范围。

注 11：上海金丰投资有限公司于 2017 年 7 月 12 日向母公司上海地产(集团)有限公司(以下简称“地产集团”)发起《关于对上海久五至尊商业管理有限公司进行破产申请的请示》，“根据上海久五至尊商业管理有限公司(以下简称“久五公司”)资不抵债且无法清偿到期债务的状况，现拟将久五公司进行破产申请。”该请示于 2017 年 8 月 25 日得到地产集团《沪地产抄告(2017)142 号》的回复，同意对久五公司进行破产清算。根据上海市崇明区人民法院(2017)沪 0151 破 2 号决定书，裁定受理了上海久五至尊商业管理有限公司破产清算申请，法院裁定宣告上海九五之尊商管理有限公司破产，并终结该公司破产程序。该公司于 2019 年 8 月 19 日取得上海市崇明区市场监督管理局发布的《准予

注销登记通知书》,已完成了工商注销。该公司投资成本 500 万元,前期已确认损益调整-500 万元。截止 2024 年末,核销审批流程暂未启动,期末仍挂账。

注 12: 按权益法核算的被投资单位, 2016 年度已被工商吊销营业执照。

3、重要合营企业的主要财务信息：

项目	本期数		上期数	
	上海黄浦城市更新建设 发展有限公司	上海虹口城市更新建设 发展有限公司	上海黄浦城市更新建设 发展有限公司	上海虹口城市更新建设 发展有限公司
流动资产	143,095,312,955.17	121,978,552,158.53	136,797,354,201.07	115,712,199,181.83
非流动资产	13,597,982.88	8,986,899,663.14	13,621,062.17	5,845,969,464.25
资产合计	143,108,910,938.05	130,965,451,821.67	136,810,975,263.24	121,558,168,646.08
流动负债	793,903,055.93	7,941,352,166.52	383,669,624.24	6,071,885,872.94
非流动负债	109,714,468,889.03	97,895,269,294.88	104,837,035,668.91	91,508,974,417.88
负债合计	110,508,371,944.96	105,836,621,461.40	105,220,705,293.15	97,580,860,290.82
净资产	32,600,538,993.09	25,128,830,360.27	31,590,269,970.09	23,977,308,355.26
按持股比例计算的净 资产份额	19,560,323,395.85	15,077,298,216.16	18,954,161,982.05	14,386,385,013.15
调整事项		-360,000,000.00	4,000.00	-360,000,000.00
对合营企业权益投资 的账面价值	19,560,323,395.85	14,717,298,216.16	18,954,165,982.05	14,026,385,013.15
存在公开报价的权益 投资的公允价值				
营业收入	103,811.32	4,529,557.38	44,792.45	3,072,525.43
财务费用			-116,473,783.02	413,017,964.09
所得税费用			29,651,437.01	16,173.21
净利润	25,269,023.00	-343,477,994.99	123,458,136.71	-415,537,619.92
其他综合收益				
综合收益总额	25,269,023.00	-343,477,994.99	123,458,136.71	-415,537,619.92
企业本期收到的来自 合营企业的股利				

4、重要联营企业的主要财务信息如下：

项目	本期数		上期数	
	上海地产星弘房地产开发 有限公司 (注 1、2)	上海富浦滨江开发建 设投资有限公司 (注 1、2)	上海地产星弘房地 产开发有限公司 (注 1、2)	上海富浦滨江开发 建设投资有限公司 (注 1、2)
流动资产	2,569,451,310.81	720,715,036.80	2,620,930,521.93	1,126,386,153.85
非流动资产	28,424,287.46	3,299,598,679.20	7,147,202.10	3,208,961,056.17
资产合计	2,597,875,598.27	4,020,313,716.00	2,628,077,724.03	4,335,347,210.02
流动负债	1,178,115,327.48	838,600,356.96	1,169,722,383.23	2,879,614,793.34
非流动负债	371,170,000.00	2,834,112,939.71	374,710,000.00	1,068,874,294.99
负债合计	1,549,285,327.48	3,672,713,296.67	1,544,432,383.23	3,948,489,088.33
净资产	1,048,590,270.79	347,600,419.33	1,083,645,340.80	386,858,121.69
按持股比例计算的净资产份额	524,295,135.40	170,324,205.47	541,822,670.41	189,560,479.63
调整事项	1,565,315,463.48	695,206,207.24	1,565,315,463.48	716,315,737.60
对联营企业权益投资的账面价值	2,089,610,598.88	865,530,412.71	2,107,138,133.89	905,876,217.23
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	3,027,522.94	232,565,336.92		221,448,805.45
财务费用	19,015,410.00	113,007,920.92	16,766,999.41	158,367,929.52
所得税费用	-2,895,077.57	-13,080,380.21	-5,009,246.21	-24,135,033.05
净利润	-35,055,070.01	-82,338,376.57	-25,259,179.84	-72,405,099.17
其他综合收益				
综合收益总额	-35,055,070.01	-82,338,376.57	-25,259,179.84	-72,405,099.17
企业本期收到的来自联营企业的股利				

注 1：按权益法核算的被投资单位的账面价值，已按评估增值额进行调整。

注 2：按权益法核算的被投资单位，以前年度予以抵销部分本年予以转回，评估增值额已实现部分损益，已按比例进行调整。

5、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本期数	上期数
合营企业：		
投资账面价值合计	18,524,005,006.70	14,069,290,268.92
下列各项按持股比例计算的合计数		

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	本期数	上期数
净利润	43,240,215.90	-80,427,789.39
其他综合收益		
综合收益总额	43,240,215.90	-80,427,789.39
联营企业：		
投资账面价值合计	10,854,430,530.01	10,759,876,022.01
下列各项按持股比例计算的合计数：		
净利润	3,588,511,900.75	-31,055,136.17
其他综合收益	-630,375.89	-2,188,225.15
综合收益总额	3,587,881,524.86	-33,243,361.32

(十四) 其他权益工具投资

1、 期末其他权益工具投资情况

项目名称	期末账面价值	期初账面价值	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
绿地股份	7,621,320,651.00	8,347,160,713.00	-	-725,840,062.00	-6,225,499,931.71	-	-
浦发银行(600000)	852,347,062.98	548,351,560.44	26,589,252.41	303,995,502.54	728,176,145.85	-	-
上海银行（601229）	329,592,891.15	215,045,853.57	26,655,599.94	114,547,037.58	291,195,657.83	-	-
海通证券	326,984,712.00	275,525,787.00	3,822,663.00	51,458,925.00	290,059,684.99	-	-
交通银行（601328）	272,409,175.92	201,239,211.04	13,147,161.01	71,169,964.88	11,739,583.38	-	-
上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	121,421,031.78	115,307,491.05	534,400.00	6,113,540.73	55,420,220.73	-	-
上海东方网股份有限公司	67,444,969.50	122,700,000.00	-	-55,204,402.44	5,395,597.56	14,060.43	处置
深圳市天健（集团）股份有限公司	64,491,395.07	72,180,150.20	3,922,834.25	-7,688,755.13	57,670,016.76	-	-
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	55,400,000.00	49,787,000.00	288,000.00	5,613,000.00	24,865,100.00	-	-
上海交运股份有限公司 证券代码 600676	41,373,247.19	40,455,880.29	-	917,366.90	-24,126,752.81	-	-
上海华谊小额贷款股份有限公司	10,822,668.76	10,822,668.76	-	-	822,668.76	-	-
上海航空印刷有限公司	7,505,410.91	7,343,717.83	73,212.72	161,693.08	1,605,410.91	-	-
上海东源汇信股权投资基金管理有限公司	5,371,559.35	5,957,522.02	-	-585,962.67	2,371,559.35	-	-
新疆喀什联合农村商业银行股份有限公司	5,030,677.00	-	-	-	-	-	-
申能股份（600642）	3,667,818.57	2,481,285.06	154,597.20	1,186,533.51	3,154,848.57	-	-
上海静安置业股份有限公司	3,391,407.19	3,379,744.80	-	11,662.39	3,091,407.19	-	-

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	期末账面价值	期初账面价值	本期确认的股利收入	本期计入其他综合 收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综 合收益的利得或损失	其他综合收益转入留 存收益的金额	其他综合收益转入留 存收益的原因
上海四通现代仓储有限公司	2,867,404.12	2,890,486.91	180,000.00	-23,082.79	1,470,609.32	-	-
城投控股（600649）	2,754,563.35	2,290,311.10	37,140.18	464,252.25	1,731,752.65	-	-
新黄浦（600638）	2,362,932.00	2,395,364.40	12,972.96	-32,432.40	1,592,932.00	-	-
东方明珠（600637）	1,530,675.52	1,483,335.04	35,505.36	47,340.48	952,512.13	-	-
华建集团（600629）	1,358,262.74	760,155.72	20,624.38	598,107.02	1,286,859.74	-	-
上海拓方网络科技有限公司	891,706.26	4,329,658.59	-	-3,437,952.33	-11,570,587.30	-	-
山西省国新能源股份有限公司	826,200.00	1,181,160.00	44,370.00	-354,960.00	267,700.00	-	-
上海铂腾实业有限责任公司	-	8,872,086.25	-	127,913.75	-	-45,687.05	处置
莎车县农村信用合作联社	-	2,000,000.00	3,030,677.00	-	-	-	-
100 万元以下的零星项目	2,357,792.49	2,320,546.43	22,939.72	-456,996.34	-184,552.75	-62,515.00	处置、注销
合计	9,803,524,214.85	10,046,261,689.50	78,571,950.13	-237,211,765.99	-4,778,511,556.85	-94,141.62	-

(十五) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
权益工具投资	4,671,863.76	4,671,863.76
基金投资	25,445,455.23	27,404,998.23
合 计	30,117,318.99	32,076,861.99

(十六) 投资性房地产

1、 以成本计量

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	56,302,908,658.02	8,846,989,636.89	2,954,186,108.64	62,195,712,186.27
其中：1.房屋、建筑物	49,289,806,640.05	8,803,242,258.58	2,086,577,052.32	56,006,471,846.31
2.土地使用权	7,013,102,017.97	43,747,378.31	867,609,056.32	6,189,240,339.96
2. 累计折旧和累计摊销合计	9,744,180,598.14	1,565,215,736.71	592,888,690.64	10,716,507,644.21
其中：1.房屋、建筑物	8,218,182,923.94	1,430,436,864.48	240,327,725.22	9,408,292,063.20
2.土地使用权	1,525,997,674.20	134,778,872.23	352,560,965.42	1,308,215,581.01
3. 投资性房地产净值合计	46,558,728,059.88	---	---	51,479,204,542.06
其中：1.房屋、建筑物	41,071,623,716.11	---	---	46,598,179,783.11
2.土地使用权	5,487,104,343.77	---	---	4,881,024,758.95
4. 投资性房地产减值准备累计金额	1,654,011,114.60	7,358,732.11	157,428,025.96	1,503,941,820.75
合计				
其中：1.房屋、建筑物	1,654,011,114.60	7,358,732.11	157,428,025.96	1,503,941,820.75
2.土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	44,904,716,945.28	---	---	49,975,262,721.31
其中：1.房屋、建筑物	39,417,612,601.51	---	---	45,094,237,962.36
2.土地使用权	5,487,104,343.77	---	---	4,881,024,758.95

注：投资性房地产的受限情况详见附注八/（六十七）/1。

2、 披露未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因

项目	账面原价	累计折旧	减值准备	账面净值	未办妥产权证书的原因
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目	2,231,417,987.77	14,108,546.12		2,217,309,441.65	尚在办理中
嘉定区公共服务租赁性配套用房项目（二期）	880,318,799.50	16,725,445.08		863,593,354.42	尚在办理中

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	账面原价	累计折旧	减值准备	账面净值	未办妥产权证书的原因
浦东新区康桥镇三林社区 XZ000703 单元 NH103-01 租赁住房项目（康桥）	707,418,623.89	21,488,344.69		685,930,279.20	尚在办理中
嘉定区 JD010201 单元 0120 街坊 0120-07 地块	441,787,382.65	2,096,013.72		439,691,368.93	尚在办理中
嘉定区嘉定工业区南门社区 53-01 租赁住房项目	417,785,691.14	8,842,785.25		408,942,905.89	尚在办理中
宝山区 BSPO-1801 单元 78 街坊 78-02B 地块	413,618,123.96	652,499.27		412,965,624.69	尚在办理中
徐汇区漕河泾社区(S030801、S030802)单元 196A-08 租赁住房项目	276,991,130.00	7,192,118.06		269,799,011.94	尚在办理中
建材集团空转地块房屋、建筑物	79,816,414.05	45,880,478.20		33,935,935.85	尚未完成产权人变更
建材集团空转地块土地使用权	25,554,000.00	12,138,150.60		13,415,849.40	尚未完成产权人变更
合计	5,474,708,152.96	129,124,380.99		5,345,583,771.97	

(十七) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	24,195,022,350.07	23,935,367,427.31
固定资产清理	4,938,583.68	4,208,239.92
合计	24,199,960,933.75	23,939,575,667.23

1、 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	35,397,926,281.72	1,313,334,827.57	176,001,103.11	36,535,260,006.18
房屋及建筑物	27,469,331,385.23	1,131,848,062.95	27,012,614.25	28,574,166,833.93
通用设备	983,474,215.56	42,803,026.09	10,504,559.61	1,015,772,682.04
专用设备	6,231,943,391.03	125,380,292.07	118,998,981.64	6,238,324,701.46
运输设备	175,414,101.61	3,450,842.24	10,992,860.72	167,872,083.13
经营租入固定资产改良	24,724,296.36			24,724,296.36
固定资产装修	135,657,861.96			135,657,861.96
其他	377,381,029.97	9,852,604.22	8,492,086.89	378,741,547.30
二、累计折旧合计	11,030,585,766.84	1,012,581,871.78	128,706,387.40	11,914,461,251.22
房屋及建筑物	5,751,589,653.09	639,557,324.78	22,024,548.98	6,369,122,428.89

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
通用设备	835,535,145.90	41,035,106.85	9,757,197.86	866,813,054.89
专用设备	3,909,976,145.43	285,493,304.42	79,182,048.39	4,116,287,401.46
运输设备	137,772,633.91	9,196,587.80	9,975,353.49	136,993,868.22
经营租入固定资产改良	24,724,296.36			24,724,296.36
固定资产装修	102,571,861.74	8,943,289.01		111,515,150.75
其 他	268,416,030.41	28,356,258.92	7,767,238.68	289,005,050.65
三、固定资产账面净值合计	24,367,340,514.88	---	---	24,620,798,754.96
房屋及建筑物	21,717,741,732.14	---	---	22,205,044,405.04
通用设备	147,939,069.66	---	---	148,959,627.15
专用设备	2,321,967,245.60	---	---	2,122,037,300.00
运输设备	37,641,467.70	---	---	30,878,214.91
经营租入固定资产改良		---	---	
固定资产装修	33,086,000.22	---	---	24,142,711.21
其 他	108,964,999.56	---	---	89,736,496.65
四、固定资产减值准备合计	431,973,087.57	15,365,828.81	21,562,511.49	425,776,404.89
房屋及建筑物	160,589,489.06	6,666,830.00		167,256,319.06
通用设备	6,750,797.34			6,750,797.34
专用设备	261,795,988.30	2,633,457.99	21,405,153.54	243,024,292.75
运输设备	668,596.73		34,480.00	634,116.73
经营租入固定资产改良				
固定资产装修				
其 他	2,168,216.14	6,065,540.82	122,877.95	8,110,879.01
五、固定资产账面价值合计	23,935,367,427.31	---	---	24,195,022,350.07
房屋及建筑物	21,557,152,243.08	---	---	22,037,788,085.98
通用设备	141,188,272.32	---	---	142,208,829.81
专用设备	2,060,171,257.30	---	---	1,879,013,007.25
运输设备	36,972,870.97	---	---	30,244,098.18
经营租入固定资产改良		---	---	
固定资产装修	33,086,000.22	---	---	24,142,711.21
其 他	106,796,783.42	---	---	81,625,617.64

注：固定资产的受限情况详见附注八/（六十七）/1。

2、 期末未办妥产权证书的固定资产

项 目	账面原价	累计折旧	减值准备	账面净值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
世博轴二期	304,428,234.98	80,094,505.04	-	224,333,729.94	尚未办理	未定
世博轴一期	293,470,000.00	83,988,904.32	-	209,481,095.68	尚未办理	未定
建材集团空转地块房屋 建筑物	188,826,332.97	136,386,146.50	-	52,440,186.47	尚未完成产权人变更	未定
新虹桥地下车库	76,522,243.24	68,870,018.43	-	7,652,224.81	尚在办理	未定
马鞍山校舍	30,393,222.16	30,393,222.16	-		开发项目配套	未定
东门路轮渡站	6,155,202.90	1,998,064.43	-	4,157,138.47	岸线码头资产，无房屋产权证	未定
剑川路仓库	4,305,945.65	3,875,372.38	-	430,573.27	尚在办理	未定
红河路4号简易库	3,057,576.97	2,751,819.27	-	305,757.70	尚在办理	未定
管理中心辅楼	2,197,927.00	1,446,084.40	-	751,842.60	尚在办理	未定
广中路珊瑚苑地下室	797,570.35	342,955.25	-	454,615.10	改制资产，存在历史问题	未定
世纪广场裙楼	322,616.47	-	322,616.47		开发产品中物业用房	未定
桂花园车库	80,000.00	-	80,000.00		无法办理	未定
合 计	910,556,872.69	410,147,092.18	402,616.47	500,007,164.04		

3、 固定资产清理

项 目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
待处理的报废资产	4,938,583.68	4,208,239.92	未完全处置完毕
合 计	4,938,583.68	4,208,239.92	

(十八) 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	31,404,680,941.27	228,113,384.28	31,176,567,556.99	37,078,822,500.95	230,291,266.28	36,848,531,234.67
工程物资	2,380,127.01		2,380,127.01			
合 计	31,407,061,068.28	228,113,384.28	31,178,947,684.00	37,078,822,500.95	230,291,266.28	36,848,531,234.67

1、 在建工程明细

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
世博文化公园	10,119,243,937.91		10,119,243,937.91	9,811,872,723.52		9,811,872,723.52
北蔡 Z000501 单元(白杨路以东片区)01-01、03-01、03-02、03-03、03-04 地块项目	5,919,918,839.77		5,919,918,839.77	6,097,023,203.42		6,097,023,203.42
浦东新区北蔡 Z000501 单元龙阳路地块	5,423,736,789.43		5,423,736,789.43	5,317,180,079.25		5,317,180,079.25
北蔡 Z000501 单元(白杨路以东片区)02-01、02-02 地块项目	2,386,262,084.53		2,386,262,084.53	2,027,121,685.40		2,027,121,685.40
迎宾三路项目	1,289,298,449.61		1,289,298,449.61	1,289,298,449.61		1,289,298,449.61
浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块租赁住房项目	1,029,873,395.65		1,029,873,395.65	707,401,329.91		707,401,329.91
管沟工程二期	781,920,253.94		781,920,253.94	781,920,253.94		781,920,253.94
临港土地储备及标准厂房	597,072,563.24		597,072,563.24	731,842,184.88		731,842,184.88
交通枢纽西交广场综合提升工程	504,012,762.93		504,012,762.93	456,754,762.16		456,754,762.16

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

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
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块（二期）租赁住房项目	481,491,998.76		481,491,998.76	481,326,027.56		481,326,027.56
管沟工程一期	473,521,861.01		473,521,861.01	473,521,861.01		473,521,861.01
浦东新区张江中区 41-10 地块	392,065,718.88		392,065,718.88	308,382,348.88		308,382,348.88
虹桥综合交通枢纽中央轴线公共配套地下空间工程	388,103,565.74		388,103,565.74	388,103,565.74		388,103,565.74
天津二线冷修	376,537,580.09	71,449,902.06	305,087,678.03	276,005,922.07	71,449,902.06	204,556,020.01
虹桥综合交通枢纽西延伸工程	248,325,789.36		248,325,789.36	248,325,789.36		248,325,789.36
浦东新区孙桥社区 A10-2 地块	211,584,933.59		211,584,933.59	163,278,583.24		163,278,583.24
防火玻璃技改项目	205,948,793.19	156,449,807.01	49,498,986.18	205,779,034.28	156,449,807.01	49,329,227.27
常熟汽玻镀膜生产线和前挡压制连线	119,001,437.53		119,001,437.53			
黄浦江公务码头杨浦大桥基地水域工程	84,789,981.86		84,789,981.86	53,613,161.88		53,613,161.88
建材零星工程	78,829,594.90	213,675.21	78,615,919.69	74,552,691.69	213,675.21	74,339,016.48
徐汇滨江公共客运码头工程	71,734,902.19		71,734,902.19	54,473,303.82		54,473,303.82
黄浦江沿岸 E10 单元 E04-3 地块幼儿园项目	71,136,510.32		71,136,510.32	69,571,954.01		69,571,954.01
仪征钢化/夹层中小天窗、包括侧窗	30,269,161.05		30,269,161.05			
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	23,180,801.36		23,180,801.36	309,367.92		309,367.92
航头镇大中地块前期开发项目	20,818,781.62		20,818,781.62	18,886,195.99		18,886,195.99
耀华地区公共绿地 16-2--19-2 街旁绿（ES2 单元耀华道路街坊绿化）	15,767,697.24		15,767,697.24	15,324,934.62		15,324,934.62

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

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
其他零星工程	14,275,331.89		14,275,331.89	10,232,853.55		10,232,853.55
信息化二期项目	13,915,458.98		13,915,458.98	1,401,941.71		1,401,941.71
光伏项目	8,570,951.68		8,570,951.68			
造林项目	7,212,683.41		7,212,683.41	567,965.86		567,965.86
ERP 软件及附属设备安装	5,766,371.53		5,766,371.53	5,766,371.53		5,766,371.53
文井路 216 号厂房	5,272,517.42		5,272,517.42			
黄浦江码头岸线综合信息管理系统（二期	5,219,440.66		5,219,440.66			
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15 街坊 15-01 地块租 赁住房项目				2,467,850,097.92		2,467,850,097.92
轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目				1,862,645,516.48		1,862,645,516.48
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块				1,861,077,129.33		1,861,077,129.33
杨高中路 1900 号				461,806,817.55		461,806,817.55
徐汇长桥社区 xh311B-07C 地块养老项目				262,933,771.94		262,933,771.94
闵临蓝领公寓项目				38,108,725.18		38,108,725.18
崇明北湖 6-3 地块高标准农田建设				20,580,579.00		20,580,579.00
TC-12 厂房更新改造				20,386,552.32	2,177,882.00	18,208,670.32
崇明北湖果园建设项目				8,665,811.10		8,665,811.10
172 街坊变电站维修工程				4,928,953.32		4,928,953.32
合计	31,404,680,941.27	228,113,384.28	31,176,567,556.99	37,078,822,500.95	230,291,266.28	36,848,531,234.67

2、 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数 (万元)	期初余额	本期增加	本期转入 投资性房地产	本期其他减少 (注)	期末余额	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	本期利息 资本化率	资金来源
浦东新区北蔡 Z000501 单元龙阳路地块	无	13,441,324,968.07	580,576,177.57	-	291,983,431.91	13,729,917,713.73	—	在建	1,356,357,675.55	99,944,356.65	2.7700%-5.225%	自有资金及借款
世博文化公园	1,637,880.59	9,811,872,723.52	307,371,214.39	-	-	10,119,243,937.91	61.78%	在建				自筹与拨款
轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目	249,185.84	1,862,645,516.48	61,739,431.79	-	1,924,384,948.27	-	—	在建		61,739,431.79	6.98%	自有资金及借款
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15 街坊 15-01 地块租赁住房项目	281,892.03	2,467,850,097.92	461,478,291.63	2,929,328,389.55	-	-	—	已完结				自有资金及借款
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目	224,510.45	1,861,077,129.33	395,737,569.13	2,256,814,698.46	-	-	—	已完结		12,816,179.89	2.900%	自有资金及借款
迎宾三路项目（注 1）	128,929.84	1,289,298,449.61				1,289,298,449.61	100.00%	已完结				自筹及拨款
浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块租赁住房项目	160,833.07	707,401,329.91	322,472,065.74	-	-	1,029,873,395.65	64.03%	在建	9,641,081.68	9,444,499.47	2.15%-2.75%	自有资金及借款
管沟工程二期	78,971.36	781,920,253.94	-	-	-	781,920,253.94	99.01%	在建				自筹及拨款
交通枢纽西交广场综合提升工程	58,499.21	456,754,762.16	47,258,000.77	-	-	504,012,762.93	86.16%	在建				自筹及拨款
合 计		32,680,145,230.94	2,176,632,751.02	5,186,143,088.01	2,216,368,380.18	27,454,266,513.77			1,365,998,757.23	183,944,467.80		

注 1：子公司上海申虹投资发展有限公司下属上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司的迎宾三路项目于 2011 年竣工并移交相关市政管理部门，目前迎宾三路项目政府部门成本认定工作已结束，后续核销工作在进行中。

注 2：其他减少主要系子公司上海房地产经营（集团）有限公司下属上海环通建设开发有限公司上海轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目转入存货。

3、 本期计提在建工程减值准备情况

项目名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
防火玻璃技改项目	156,449,807.01			156,449,807.01
天津二线冷修	71,449,902.06			71,449,902.06
零星工程	213,675.21			213,675.21
闵行开发区 TC-12 厂房地块更新改造项目（注）	2,177,882.00		2,177,882.00	
合 计	230,291,266.28		2,177,882.00	228,113,384.28

注：闵行开发区 TC-12 厂房地块更新改造项目本期减值准备减少系在建工程转入投资性房地产，相应减值准备一并转入。

(十九) 生产性生物资产

采用成本计量模式的生产性生物资产

项目	林业	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	13,618,785.34	13,618,785.34
(2) 本期增加金额	213,553.58	213,553.58
—外购	166,541.88	166,541.88
—存货转入	47,011.70	47,011.70
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	13,832,338.92	13,832,338.92
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	99,666.00	99,666.00
(2) 本期增加金额	249,938.16	249,938.16
—计提	249,938.16	249,938.16
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	349,604.16	349,604.16
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	13,482,734.76	13,482,734.76
(2) 上年年末账面价值	13,519,119.34	13,519,119.34

(二十) 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	333,201,000.03	162,532,028.98	57,992,571.09	437,740,457.92
土地	61,509,127.09		439,867.18	61,069,259.91
房屋及建筑物	271,484,496.62	130,392,134.13	57,552,703.91	344,323,926.84
机器运输办公设备	207,376.32	32,139,894.85		32,347,271.17
二、累计折旧合计	211,689,784.18	72,552,862.89	91,221,389.46	193,021,257.61

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地	28,814,411.56	3,121,554.65	439,867.18	31,496,099.03
房屋及建筑物	182,806,247.10	62,934,203.80	90,781,522.28	154,958,928.62
机器运输办公设备	69,125.52	6,497,104.44		6,566,229.96
三、使用权资产账面净值合计	121,511,215.85	---	---	244,719,200.31
土地	32,694,715.53	---	---	29,573,160.88
房屋及建筑物	88,678,249.52	---	---	189,364,998.22
机器运输办公设备	138,250.80	---	---	25,781,041.21
四、减值准备合计				
土地				
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
五、使用权资产账面价值合计	121,511,215.85	---	---	244,719,200.31
土地	32,694,715.53	---	---	29,573,160.88
房屋及建筑物	88,678,249.52	---	---	189,364,998.22
机器运输办公设备	138,250.80	---	---	25,781,041.21

(二十一) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1、账面原值合计	7,031,455,341.19	38,274,352.76	10,863,714.60	7,058,865,979.35
土地使用权	6,436,900,767.99	24,393,512.93	9,449,990.83	6,451,844,290.09
商标使用权	6,656,679.69			6,656,679.69
电脑软件	312,168,195.43	11,439,771.18	1,413,723.77	322,194,242.84
专利权	5,840,030.81	2,441,068.65		8,281,099.46
非专利技术	50,323,419.74			50,323,419.74
特许经营权	208,934,078.53			208,934,078.53
房屋使用权	10,080,000.00			10,080,000.00
其他	552,169.00			552,169.00
2、累计摊销合计	1,834,730,306.97	199,789,339.57	1,413,723.77	2,033,105,922.77
土地使用权	1,440,303,415.68	163,263,715.45		1,603,567,131.13
商标使用权	874,516.69	610,668.03		1,485,184.72
电脑软件	159,160,586.22	29,911,398.63	1,413,723.77	187,658,261.08
专利权	5,840,030.81	2,441,068.65		8,281,099.46

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
非专利技术	48,833,349.98	655,786.83		49,489,136.81
特许经营权	169,458,867.66	2,927,899.98		172,386,767.64
房屋使用权	10,080,000.00			10,080,000.00
其他	179,539.93	-21,198.00		158,341.93
3、减值准备合计	23,371,760.98			23,371,760.98
土地使用权				
商标使用权				
电脑软件				
专利权				
非专利技术				
特许经营权	23,371,760.98			23,371,760.98
房屋使用权				
其他				
4、无形资产账面价值合计	5,173,353,273.24	---	---	5,002,388,295.60
土地使用权	4,996,597,352.31	---	---	4,848,277,158.96
商标使用权	5,782,163.00	---	---	5,171,494.97
电脑软件	153,007,609.21	---	---	134,535,981.76
专利权		---	---	
非专利技术	1,490,069.76	---	---	834,282.93
特许经营权	16,103,449.89	---	---	13,175,549.91
房屋使用权		---	---	
其他	372,629.07	---	---	393,827.07

注：无形资产的所有权受限情况详见附注八/（六十七）/1。

(二十二) 开发支出

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支 出	外购	确认为无 形资产	转入当期 损益	其他	
课题编号 21DZ1203700	156,720.00	1,263,564.97			1,020,284.97	400,000.00	
课题编号 20DZ1202804	95,000.00	236,360.44			91,360.44	240,000.00	
ERP	773,202.12			506,681.61			266,520.51
数智装饰体验馆项目	1,011,113.57		1,677,859.80	2,688,973.37			-
合 计	2,036,035.69	1,499,925.41	1,677,859.80	3,195,654.98	1,111,645.41	640,000.00	266,520.51

(二十三) 商誉

1、 商誉账面价值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初金额	本期增加	本期减少	期末余额
大连耀皮玻璃有限公司	31,588,756.15			31,588,756.15
上海耀皮玻璃集团股份有限公司	22,059,941.15			22,059,941.15
上海耀皮建筑玻璃有限公司	5,222,625.08			5,222,625.08
上海耀皮工程玻璃有限公司	2,420,911.43			2,420,911.43
上海盛宇物业经营服务有限公司	1,318,127.16			1,318,127.16
合 计	62,610,360.97			62,610,360.97

2、 商誉减值准备情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值原因及 确认依据
大连耀皮玻璃有限公司	3,414,707.61	3,400,379.58		6,815,087.19	注 2
上海耀皮建筑玻璃有限公司	5,222,625.08			5,222,625.08	注 1
上海耀皮工程玻璃有限公司	2,420,911.43			2,420,911.43	注 1
上海盛宇物业经营服务有限公司	1,318,127.16			1,318,127.16	注 3
合 计	12,376,371.28	3,400,379.58		15,776,750.86	

注 1：子公司上海建材（集团）有限公司对合并商誉进行了减值测试，上海耀皮建筑玻璃有限公司和上海耀皮工程玻璃有限公司经营出现亏损，公司认为对其投资形成的商誉不能为公司经营带来超额利润，故对合并商誉全额计提了减值准备。

注 2：商誉减值测试说明：本期计提减值准备的商誉系因非应税合并产生的递延所得税

负债对应的非核心商誉，对于因确认递延所得税负债而形成的商誉，随着递延所得税负债的转回而减少所得税费用，该部分商誉的可收回金额实质上即为减少的未来所得税费用金额。随着递延所得税负债的转回，其可减少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。本期对于因非同一控制下企业合并资产评估增值确认递延所得税负债而形成的商誉，转回就递延所得税负债计提同等金额的商誉减值准备 340.04 万元。

注 3：子公司上海世博发展（集团）有限公司对商誉进行了减值测试，上海盛宇物业服务集团有限公司存在经营亏损，故全额计提减值准备。

(二十四) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
装修费	230,980,877.09	40,787,095.32	61,252,355.29		210,515,617.12
建材集团模具支出	36,858,870.93	28,098,791.12	16,906,176.38		48,051,485.67
固定资产改良支出	11,435,668.85	5,012,034.15	7,899,491.62		8,548,211.38
其他递延支出	80,763.57		20,191.08		60,572.49
合 计	279,356,180.44	73,897,920.59	86,078,214.37		267,175,886.66

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	270,165,563.43	1,132,776,989.59	276,435,820.97	1,154,542,884.65
工资及福利	7,033,082.51	29,232,360.56	6,490,313.67	26,181,342.26
收入确认	35,333,555.04	142,922,290.35	61,234,030.93	246,634,046.75
预提费用	343,040,881.63	1,372,163,526.56	528,320,826.01	2,113,283,304.09
折旧和摊销差异	49,927,325.71	201,442,986.30	10,264,459.82	44,555,867.07
可抵扣亏损	642,660,519.89	2,572,735,325.44	547,438,153.44	2,195,363,872.96
金融工具公允价值变动	993,603,605.86	3,974,414,423.44	826,832,046.38	3,307,328,185.52
合并内部利润抵消	1,098,675,677.88	4,403,155,984.53	1,062,972,549.81	4,251,890,199.23
土地增值税	1,393,098,679.63	5,572,394,718.52	1,405,239,034.77	5,620,956,139.08
新租赁准则形成的纳税差异	36,570,877.01	153,409,088.83	68,391,319.42	274,236,874.97
合计	4,870,109,768.59	19,554,647,694.12	4,793,618,555.22	19,234,972,716.58

2、 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
金融资产公允价值变动	421,791,637.28	1,687,166,549.11	333,202,751.13	1,332,811,004.55
直线法确认收入	93,201,066.87	397,431,029.77	86,943,894.34	348,261,302.72
长期股权投资支付对价与公允价差额	168,811,171.06	681,285,479.14	165,857,779.97	669,822,316.47
丧失控制权后，剩余股权				
按公允价值重新计量产生的利得	1,213,585,733.93	4,842,952,718.88	1,247,854,941.66	4,991,419,766.63
原子公司外部股东单边增资				
导致丧失控制权确认投资收益	251,639,389.27	1,006,557,557.08	251,639,389.27	1,006,557,557.08
收购少数股东权益产生的				
支付对价与拥有份额的差额	14,357,698.11	57,430,792.44	14,509,421.71	58,037,686.83
计提利息收入确认递延	103,976,401.40	415,905,605.60	76,753,266.09	307,013,064.36
其他	37,278,775.23	327,062,067.97	21,753,601.91	221,656,629.31
新租赁准则形成的纳税差异	27,241,291.37	116,543,132.90	30,133,501.41	120,823,253.62
合计	2,331,883,164.52	9,532,334,932.89	2,228,648,547.49	9,056,402,581.57

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵消后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵消后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	41,599,802.79	4,828,509,965.80	40,670,098.66	4,752,948,456.56
递延所得税负债	41,599,802.79	2,290,283,361.73	40,670,098.66	2,187,978,448.83

4、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	5,280,274,720.58	3,879,129,450.86
可抵扣的经营亏损（注）	8,258,293,427.40	8,124,118,248.66
递延收益	7,859,966,947.91	8,224,419,242.55
合计	21,398,535,095.89	20,227,666,942.07

注：上年可抵扣的经营亏损包含 2024 年到期可抵扣亏损金额。

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2025 年	1,079,022,981.79	1,184,862,784.32	
2026 年	1,230,010,483.74	1,426,853,142.76	
2027 年	1,253,488,605.90	1,595,711,746.16	
2028 年	1,699,270,191.75	2,835,640,031.30	
2029 年及以上	2,996,501,164.22		
合计	8,258,293,427.40	7,043,067,704.54	

(二十六) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
无偿划转股权（注 1）	9,319,510,317.68	9,319,510,317.68
上海东方枢纽投资建设发展集团有限公司（注 2）	2,800,000,000.00	1,400,000,000.00
世博地产投资代持资产（注 3）	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
代政府收储土地（注 4）	1,287,437,556.40	1,287,437,556.40
虹桥及闵行开发区市政配套设施（注 5）	1,149,347,199.30	1,132,943,586.65
防疫隔离应急用房（注 6）	1,056,774,391.94	1,918,539,402.18
闵行开发区基础设施及园区管理（注 7）	717,924,261.43	716,877,436.43
公益性工程项目（注 8）	315,014,566.98	510,235,645.41
滩涂围垦土地代建项目（注 9）	255,446,020.70	255,446,020.70
建材预付设备款项	127,705,574.13	47,566,939.94
长江盛世华章集合型团体养老保障管理产品（注 10）	121,116,972.57	121,116,972.57
已收土地（注 11）	73,346,573.48	73,346,573.48
一年以上委托贷款及利息（注 12）	64,000,000.00	64,000,000.00
出租开发产品（注 13）	33,514,900.35	67,006,787.77
日晖港人行桥项目	24,117,949.00	23,423,676.13
滩涂互花米草除治代建项目	4,972,708.35	
预缴增值税及附加等	4,174,377.42	11,970,217.51
其他	137,126,322.88	116,005,624.71
合 计	19,703,907,129.17	19,277,804,194.12

注 1：明细如下，详见附注十五/（四）

公司名称	股权划转基准日 归母净资产	持股比例	本公司持股份额
百联集团有限公司	20,820,366,648.67	19.00%	3,955,869,663.25
东浩兰生（集团）有限公司	13,646,286,536.23	19.00%	2,592,794,441.88
锦江国际（集团）有限公司	14,583,401,118.66	19.00%	2,770,846,212.55
合 计	49,050,054,303.56		9,319,510,317.68

注 2：上海东方枢纽投资建设发展集团有限公司(以下简称“东方枢纽”)由上海市国有监督管理委员会提级管理，上海地产（集团）有限公司的出资仅为履行市国资委出资通道的职责。东方枢纽按照市委、市政府的总体布署和要求落实上海东站整体规划、建设、开发及运营，其总体规划、建设时序、合作模式等重大决策均按照市政府和建设指挥

部的要求落实或调整。本公司对东方枢纽的决策、经营、管理等不产生任何重大影响，东方枢纽不纳入合并报表范围，对其出资的资本金于报表“其他非流动资产”科目中列示。

注 3：根据上海市发展和改革委员会沪发改投〔2016〕12 号文，上海当代艺术博物馆的建设资金由市级建设财力承担，该项目由子公司上海地产投资有限公司立项，上海市文化广播影视管理局经营管理。根据上海市财政局沪财建〔2016〕56 号《关于上海当代艺术博物馆项目竣工财务决算的批复》，“该项目形成的交付使用资产价值 38,620.29 万元，由项目法人上海地产投资有限公司办理资产入账。”该项目目前由上海市文化广播影视管理局行使经营权。

根据子公司上海地产投资有限公司与上海市机关事务管理局签订的《世博村路 300 号等房屋与市机管局巨鹿大厦等房屋交换的框架协议》，经市政府批准双方将采用房屋交换方式实现权属变动。世博村路 300 号产权由子公司上海地产投资有限公司代持资产，涉及金额 182,617.46 万元。

注 4：代政府收储土地明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
耀华地块	1,287,437,556.40	1,287,437,556.40
合 计	1,287,437,556.40	1,287,437,556.40

注 5：系子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司及子公司上海地产闵虹（集团）有限公司下属上海闵联临港建设发展有限公司分别利用财政专项资金建造形成的虹桥开发区内基础设施建设以及临港园区市政基础设施建设。

注 6：该项目为应急抢险救灾工程，建设和运营的财政补贴方案及未来资产用途尚未明确，暂列其他非流动资产。

注 7：子公司上海地产闵虹（集团）有限公司下属上海闵行联合发展有限公司属于国家级开发区，承担部分政府职能，园区内的道路绿化海关税务等都是由闵联公司来负担，闵联公司通过申请来获取财政专项资金。

注 8：公益性资产详细信息如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
E01-1C 公益性项目	289,000,141.51	289,000,141.51
黄浦江东岸滨江公共空间贯通开发-南栈滨江公共绿地贯通及景观提升改造工程		128,128,112.88
黄浦江东岸滨江公共空间贯通开发-耀华滨江公共绿地贯通工程及景观提升改造工程		67,088,952.34

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	期末余额	上年年末余额
黄浦江沿岸 E8 单元歇浦路（昌邑路至黄浦江）道路及市政配套工程	18,219,664.97	18,219,664.97
秦皇岛码头公共空间贯通工程	5,664,943.50	5,664,943.50
秦皇岛码头及高桩平台廊桥	2,129,817.00	2,129,817.00
合 计	315,014,566.98	510,235,645.41

注 9： 子公司上海市滩涂生态发展有限公司受上海市土地储备中心委托，实施滩涂围垦、促淤、围垦成陆地后土地项目以及海塘养护项目。

注 10： 详见附注十五/（六）。

注 11： 已收土地详细信息如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
汇山地块	73,346,573.48	73,346,573.48
合 计	73,346,573.48	73,346,573.48

注 12： 一年以上委托贷款及利息明细如下：

借款单位	年末借款余额及利息
上海南滨江投资发展有限公司	64,000,000.00
合 计	64,000,000.00

注 13： 系尚未办理产证的开发产品用于出租的房屋建筑物。

(二十七) 资产减值准备和信用减值准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		本期计提	其他	本期转回	本期转销	其他	
应收帐款坏账准备（注 1）	693,171,108.02	103,770,895.44				49,682.02	796,892,321.44
其他应收款坏账准备（注 1）	843,700,073.69	335,396,992.95				656,989.51	1,178,440,077.13
长期应收款坏账准备	477,218,766.73	-334,721,266.73					142,497,500.00
预付账款坏账准备	544,000.00						544,000.00
应收票据坏账准备	295,358.90	-98,026.18					197,332.72
存货跌价准备	1,025,531,274.57	409,851,347.66			205,889,557.13		1,229,493,065.10
长期股权投资减值准备	13,135,799.42						13,135,799.42
投资性房地产减值准备	1,654,011,114.60	5,180,850.11	2,177,882.00		157,428,025.96		1,503,941,820.75
固定资产减值准备	431,973,087.57	15,365,828.81			21,562,511.49		425,776,404.89
在建工程减值准备	230,291,266.28					2,177,882.00	228,113,384.28
无形资产减值准备	23,371,760.98						23,371,760.98
商誉减值准备	12,376,371.28	3,400,379.58					15,776,750.86
合同资产减值准备	32,882,983.32	-3,689,983.99					29,192,999.33
合同履约成本减值准备	1,461,038.89				554,389.68		906,649.21
其他（注 2）	82,532,092.61	-6,980,712.49					75,551,380.12
合 计	5,522,496,096.86	527,476,305.16	2,177,882.00		385,434,484.26	2,884,553.53	5,663,831,246.23

注 1：坏账准备其他减少系个别公司退出合并范围导致。

注 2：其他减值准备主要系子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海联镭实业发展有限公司的贷款损失准备金。

(二十八) 短期借款

1、 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款（注 1）	244,792,290.29	132,545,539.76
保证借款（注 2）	155,135,805.55	123,612,025.35
信用借款	2,729,389,884.03	2,461,787,922.93
合 计	3,129,317,979.87	2,717,945,488.04

注 1：详见附注八/（六十七）/1。

注 2：详见附注十。

(二十九) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	884,412,956.83	865,199,822.92
商业承兑汇票	47,207,834.27	50,285,102.91
合 计	931,620,791.10	915,484,925.83

(三十) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	6,961,471,006.87	9,596,621,346.13
1-2 年（含 2 年）	3,515,132,298.58	2,057,323,563.38
2-3 年（含 3 年）	1,412,748,382.05	4,702,373,687.02
3 年以上	10,517,211,173.51	7,951,317,465.68
合 计	22,406,562,861.01	24,307,636,062.21

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市机关事务管理局	1,165,314,180.90	尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	1,002,368,608.62	尚未结算
上海建工一建集团有限公司	446,568,031.53	尚未结算
上海园林（集团）有限公司	319,834,957.20	尚未结算
上海建工集团股份有限公司	197,064,891.58	尚未结算
合 计	3,131,150,669.83	

(三十一) 预收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	469,250,116.40	620,870,265.14
1 年以上	67,215,742.90	96,538,434.56
合 计	536,465,859.30	717,408,699.70

账龄超过 1 年的大额预收账款：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
华东医院	29,206,349.01	待结算租金
合 计	29,206,349.01	

(三十二) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	16,846,546,648.33	22,575,105,185.39
预收货款	340,614,686.41	412,131,005.15
环通商业广场酒店部分转让款	422,220,321.46	375,560,870.77
其他	188,544,425.27	123,366,808.21
合 计	17,797,926,081.47	23,486,163,869.52

(三十三) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(一) 短期薪酬	775,963,831.21	2,738,725,851.47	2,745,144,431.50	769,545,251.18
(二) 离职后福利-设定提存计划	8,487,517.75	349,627,601.23	348,844,976.43	9,270,142.55
(三) 离职后福利-设定受益计划	18,951,600.00	9,741,048.80	9,101,486.80	19,591,162.00
(四) 辞退福利	1,715,786.20	18,098,582.17	6,243,078.91	13,571,289.46
合 计	805,118,735.16	3,116,193,083.67	3,109,333,973.64	811,977,845.19

2、 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	497,571,230.01	2,235,130,499.43	2,232,673,204.03	500,028,525.41
(2) 职工福利费	237,204,818.39	119,511,491.74	127,317,261.72	229,399,048.41
其中：外商投资企业职工奖福基金	230,713,196.15	1,163,384.94	10,210,960.14	221,665,620.95

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(3) 社会保险费	5,629,922.66	178,248,855.16	178,690,395.76	5,188,382.06
其中：1、医疗保险费及生育保险费	5,414,628.10	169,435,952.57	169,882,262.90	4,968,317.77
2、工伤保险费	214,970.56	7,181,492.78	7,176,723.05	219,740.29
3、其他	324.00	1,631,409.81	1,631,409.81	324.00
(4) 住房公积金	2,406,964.57	165,427,038.77	164,843,291.18	2,990,712.16
(5) 工会经费和职工教育经费	33,150,895.58	38,733,628.94	39,945,941.38	31,938,583.14
(6) 其他短期薪酬		1,674,337.43	1,674,337.43	
合计	775,963,831.21	2,738,725,851.47	2,745,144,431.50	769,545,251.18

3、 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	8,176,909.48	273,977,390.14	274,098,598.36	8,055,701.26
失业保险	310,608.27	8,884,977.97	8,896,396.35	299,189.89
企业年金缴费		66,765,233.12	65,849,981.72	915,251.40
合计	8,487,517.75	349,627,601.23	348,844,976.43	9,270,142.55

(三十四) 应交税费

税 种	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	1,015,636,527.96	868,955,736.36	928,807,056.42	955,785,207.90
营业税	6,385.84			6,385.84
企业所得税	1,016,347,801.16	1,490,154,319.96	1,566,249,732.66	940,252,388.46
城建税	16,900,036.10	59,100,206.31	53,836,843.61	22,163,398.80
房产税	119,956,336.05	512,920,590.41	495,850,390.22	137,026,536.24
土地使用税	8,508,405.82	35,932,779.57	36,159,178.25	8,282,007.14
土地增值税	7,490,436,607.70	766,946,235.65	1,280,011,418.96	6,977,371,424.39
个人所得税	8,965,885.68	76,997,026.91	73,175,066.96	12,787,845.63
教育费附加	13,892,206.52	47,534,201.18	43,909,171.75	17,517,235.95
水利建设基金	568.38	5,569.61	5,775.94	362.05
其 他	33,326,963.51	36,404,597.61	44,681,994.40	25,049,566.72
合 计	9,723,977,724.72	3,894,951,263.57	4,522,686,629.17	9,096,242,359.12

(三十五) 其他应付款

种类	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	31,969,663.18	92,268,232.60
其他应付款项	27,539,534,837.55	19,318,243,195.13
合计	27,571,504,500.73	19,410,511,427.73

1、 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
浙江一文投资有限公司	11,444,828.59		
上海润邦投资集团有限公司等	9,091,902.58	9,564,706.58	前后控股股东未协商一致
上海市房地交易中心工会	4,950,000.00	5,500,000.00	按约定逐年支付
安富国际投资集团有限公司	3,269,639.20	2,364,672.03	尚未要求支付
中国复合材料集团有限公司	1,875,000.00		
中华企业历年法人股	1,143,265.24	1,143,265.24	尚未要求支付
台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99	尚未要求支付
日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71	尚未要求支付
金丰投资持无限售条件股份股东股利	1,341.87	1,341.87	尚未要求支付
大华（集团）有限公司		69,220,800.00	
上海世纪阳光居住园区开发有限公司		2,240,000.00	
上海市工商行政管理局嘉定分局机关服务中心		791,640.91	
香港华翠企业有限公司		781,842.47	
中国第十三冶金建设有限公司		400,000.00	
上海恒力房地产发展有限公司		66,277.80	
合计	31,969,663.18	92,268,232.60	

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款及暂收款	4,750,014,869.05	9,252,439,110.03
资金监管的代收代付款	17,177,200,700.08	5,562,038,540.95
财政相关款项	1,416,618,095.40	1,416,643,704.40
押金保证金	1,278,148,107.69	998,432,432.28

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	期末余额	期初余额
资金池资金拆借	720,981,000.00	827,801,000.00
个人往来款	4,096,519.25	4,239,445.19
其他	1,999,627,184.00	1,038,687,334.66
征地费用	113,130,427.05	132,187,363.73
历史遗留未付款项	79,717,935.03	85,774,263.89
合 计	27,539,534,837.55	19,318,243,195.13

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款情况的说明

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市土地储备中心	736,309,231.06	往来款
上海保锦润房地产有限公司	603,068,045.53	往来款
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	583,800,000.00	往来款
上海闵房（集团）有限公司	544,492,350.32	借款
上海颀桥资产投资经营有限公司	363,081,177.12	借款
合 计	2,830,750,804.03	

(三十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
质押借款（注 1）	84,930,053.47	98,337,597.39
抵押借款（注 2）	861,851,482.98	2,021,115,554.30
保证借款（注 3）	464,682,019.84	281,144,710.73
信用借款	3,862,692,508.98	4,081,693,607.41
一年内到期的长期借款小计	5,274,156,065.27	6,482,291,469.83
一年内到期的应付债券（注 4）	12,810,997,129.98	16,668,905,266.76
一年内到期的长期应付款	2,000,258,333.33	3,000,654,166.66
一年内到期的其他长期负债		
一年内到期的租赁负债	82,871,926.60	50,876,769.41
合 计	20,168,283,455.18	26,202,727,672.66

注 1：详见附注八/（六十七）/2。

注 2：详见附注八/（六十七）/1。

注 3：详见附注十。

注 4：一年内到期的应付债券明细如下：

项目	年末余额	抵押、质押、担保情况 (注 4-1)
20 沪地产 PPN001	210,000,000.00	
沪地产 1A	17,000,000.00	质押
20 沪地产 01	799,800,000.00	
22 沪地产 02	3,000,000,000.00	
国开-上海地产第三期公共租赁住房资产支持专项计划	46,000,000.00	质押
23 中企 01	749,989,755.24	
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划	38,080,000.00	抵押、质押
20 世博土地 PPN001	420,000,000.00	
22 世博土地 PPN001	2,000,000,000.00	
22 世博 01	2,000,000,000.00	
22 世博 02	1,500,000,000.00	
23 世博 02	1,000,000,000.00	
一年内到期的应付债券利息	1,030,127,374.74	
合计	12,810,997,129.98	

注 4-1：上述应付债券相应的抵押，详见附注八/（六十七）/1。

上述应付债券相应的质押，详见附注八/（六十七）/2。

(三十七) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转增值税销项税额	1,427,541,177.35	1,728,694,688.73
已背书未到期的票据	65,039,448.19	
反向保理-应付票据保理		2,924.85
合计	1,492,580,625.54	1,728,697,613.58

(三十八) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款（注 1）	1,503,000,000.00	1,586,500,000.00	2.95%-3.50%
抵押借款（注 2）	27,630,178,993.75	22,761,558,557.40	2.20%-6.45%
保证借款（注 3）	8,913,310,000.00	9,625,302,644.84	3.00%-5.00%
信用借款	20,692,905,481.81	20,233,475,557.50	2.25%-3.40%
合 计	58,739,394,475.56	54,206,836,759.74	

注 1：详见附注八/（六十七）/2。

注 2：详见附注八/（六十七）/1。

注 3：详见附注十。

(三十九) 应付债券

1、 应付债券

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	按面值计提的利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	抵押/质押/担保情况（注1）
国开-上海地产第三期公共租赁住房资产支持专项计划	100 元	2021-9-17	2046-8-14	36.32 亿	3,393,243,102.52		9,439,224.23		54,243,102.52	3,348,439,224.23	质押
国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划	100 元	2019-1-24	24.77 年	18 亿	1,702,579,178.08	-	77,696,787.85	-	94,642,445.39	1,685,633,520.54	质押
20 世博土地 PPN001	100 元	2020-8-4	3+2 年	12 亿	425,109,041.08		11,357,259.95		11,357,259.94	425,109,041.09	
21 世控 01	100 元	2021-1-28	3+2 年	10 亿	1,034,161,643.84				1,034,161,643.84		
21 世控 02	100 元	2021-3-25	3+2 年	10 亿	1,027,946,027.40		14,665,890.41		392,946,027.40	649,665,890.41	
22 世博 01	100 元	2022-5-9	3 年	20 亿	2,042,595,068.49		58,770,410.49		58,770,410.49	2,042,595,068.49	
22 世博 02	100 元	2022-11-9	3 年	15 亿	1,506,316,438.36		38,852,054.40		38,852,054.40	1,506,316,438.36	
22 世博土地 PPN001	100 元	2022-1-27	3 年	20 亿	2,060,741,369.86		60,920,547.95		60,741,369.86	2,060,920,547.95	
23 世博 01	100 元	2023-7-12	3 年	19.97 亿	2,027,288,745.21		61,978,126.35		61,978,126.35	2,027,288,745.21	
23 世博 02	100 元	2023-11-21	2+1 年	10 亿	1,003,448,493.15		26,410,410.94		26,410,410.94	1,003,448,493.15	
23 沪地投资 PPN001	100 元	2023-8-18	3 年	5.50 亿	556,291,397.27		14,664,507.19		14,664,507.19	556,291,397.27	
21 沪世博 MTN001	100 元	2021-8-27	3 年	5 亿	505,271,192.67		10,707,671.23	171,136.10	516,150,000.00		
申万宏源-世博发展集团大厦资产支持专项计划	100 元	2021-7-15	18 年	3.78 亿	369,046,532.53		8,561,389.84		377,607,922.37		抵押/质押/担保
21 中企 01	100 元	2021-6-15	3+2 年	30.87 亿	3,148,124,120.35		43,133,424.66	51,047,229.65	112,171,350.00	3,130,133,424.66	担保
23 中企 01	100 元	2023-1-10	2+2 年	7.5 亿	775,634,478.06		26,775,000.00	-118,116.37	26,114,794.52	776,176,567.17	担保
23 中华企业 MTN001	100 元	2023-2-27	3 年	22 亿	2,264,542,117.16		84,270,246.58	5,892,895.14	86,900,000.00	2,267,805,258.88	
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划	100 元	2021-3-31	19 年	27 亿	2,578,830,433.33		29,858,200.00	-20,428,633.33	2,588,260,000.00		抵押/质押
19 中企 01	100 元	2019-6-5	3+2 年	31.5 亿	3,230,137,035.93		58,188,698.63	-74,941,734.56	3,213,384,000.00		担保

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

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	按面值计提的利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	抵押/质押/ 担保情况（注 1）
19 中企 02	100 元	2019-11-14	3+2 年	15.2 亿	1,528,285,198.97		55,051,739.06	47,061.97	1,583,384,000.00		担保
19 沪地产 PPN001	100 元	2019-11-20	3+2 年	10 亿	1,003,706,849.32	-	29,293,150.68	-	1,033,000,000.00	-	
20 沪地产 PPN001	100 元	2020-4-9	5 年	10 亿	215,203,397.26	-	7,140,000.00	-	7,140,000.00	215,203,397.26	
20 沪地产 01	100 元	2020-8-19	3+2 年	20 亿	808,256,405.92	-	23,034,240.00	-	23,034,240.00	808,256,405.92	
21 沪地产 01	100 元	2021-3-19	5 年	30 亿	3,091,673,102.23	-	119,100,000.00	582,784.78	119,100,000.00	3,092,255,887.01	
21 沪地产 02	100 元	2021-9-28	3 年	20 亿	2,016,000,295.73	-	47,517,808.22	481,896.05	2,064,000,000.00	-	
21 沪地产 03	100 元	2021-9-28	5 年	20 亿	2,017,467,446.76	-	72,000,000.00	380,396.00	72,000,000.00	2,017,847,842.76	
22 沪地产 01	100 元	2022-3-7	5 年	25 亿	2,571,155,378.96	-	88,750,000.00	468,180.79	88,750,000.00	2,571,623,559.75	
22 沪地产 02	100 元	2022-5-5	5 年	30 亿	3,058,621,525.92	-	92,100,000.00	1,715,124.96	92,100,000.00	3,060,336,650.88	
22 沪地产 03	100 元	2022-5-30	5 年	20 亿	2,032,260,761.24	-	57,000,000.00	372,732.53	57,000,000.00	2,032,633,493.77	
23 沪地产 01	100 元	2023-8-15	3 年	18 亿	1,820,564,383.56	-	54,000,000.00	-	54,000,000.00	1,820,564,383.56	
23 沪地产 02	100 元	2023-11-24	3 年	25 亿	2,507,938,356.16	-	76,250,000.00	-	76,250,000.00	2,507,938,356.16	
23 沪地产 PPN001	100 元	2023-3-15	3+2 年	30 亿	3,081,784,686.13	-	105,000,000.00	433,914.93	105,000,000.00	3,082,218,601.06	
23 沪地产 PPN002	100 元	2023-4-24	3+2 年	24 亿	2,454,205,329.84	-	81,120,000.00	346,382.06	81,120,000.00	2,454,551,711.90	
23 沪地产 PPN003	100 元	2023-6-1	3+2 年	20 亿	2,036,003,706.17	-	64,000,000.00	288,394.14	64,000,000.00	2,036,292,100.31	
北金所-上海地产（集团）有限公司 2021 年度第二期债权融资计划	100 元	2021-3-31	3 年	10 亿	1,031,446,958.21	-	10,363,013.70	690,028.09	1,042,500,000.00	-	
上海自贸区人民币债券一期	100 元	2021-5-14	3 年	30 亿	3,070,131,293.15	-	44,038,356.11	142,679.45	3,114,312,328.71	-	
上海自贸区人民币债券二期	100 元	2021-10-18	3 年	7.5 亿	755,475,672.77	-	22,276,027.35	74,327.23	777,826,027.35	-	
24 中企 01 新 31.5 亿公司债（注 2）	100 元	2024-11-7	5 年	31.5 亿		3,150,000,000.00	11,391,780.82	-506,298.09	3,150,000.00	3,157,735,482.73	担保

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

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	按面值计提的利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	抵押/质押/ 担保情况（注 1）
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划（新） （注 3）	100 元	2024-1-25	18 年	24.01 亿		2,401,000,000.00	77,700,000.00	-21,180,384.57	77,700,000.00	2,379,819,615.43	抵押/质押
24 沪地产 PPN001（注 4）	100 元	2024-4-17	3+2 年	23 亿	-	2,300,000,000.00	43,082,465.75	-1,503,194.21	-	2,341,579,271.54	
24 沪地 01（注 5）	100 元	2024-2-1	2+1 年	12 亿	-	1,200,000,000.00	31,295,342.47	-	-	1,231,295,342.47	
24 沪地 02（注 6）	100 元	2024-3-20	2+1 年	25 亿	-	2,500,000,000.00	52,890,410.96	-	-	2,552,890,410.96	
24 沪地 03（注 7）	100 元	2024-4-29	2+1 年	20 亿	-	2,000,000,000.00	34,372,602.74	-	-	2,034,372,602.74	
24 世博 01（注 8）	100 元	2024-1-22	3 年	4 亿		400,000,000.00	11,342,465.75			411,342,465.75	
24 世博 02（注 9）	100 元	2024-1-22	3 年	6 亿		600,000,000.00	17,410,684.93			617,410,684.93	
24 世博 03（注 10）	100 元	2024-6-24	3 年	3.65 亿		365,000,000.00	4,316,600.00			369,316,600.00	
减：一年内到期的非流动负债（注 11）					-16,668,905,266.76					-12,810,997,129.98	
合计					48,082,581,896.83					49,464,311,354.32	

注 1：上述应付债券相应的抵押，详见附注八/（六十七）/1；

上述应付债券相应的质押，详见附注八/（六十七）/2；

上述应付债券相应的保证，详见附注十。

注 2：2024 年 11 月 7 日，子公司中华企业股份有限公司发行 24 中企 01 新 31.5 亿公司债，发行规模 31.5 亿元，期限 5 年，票面利率 2.40%。

注 3：2024 年 1 月 25 日，子公司中华企业股份有限公司发行国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划债券（新），发行规模 24.01 亿元，期限 18 年，票面利率 3.56%。

注 4：2024 年 4 月 17 日，本公司发行上海地产（集团）有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具。发行规模 23 亿，期限为 3+2 年，票面利率为 2.65%，按年付息，到期一次还本，无担保。

注 5：2024 年 2 月 1 日，本公司发行上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。发行规模 12 亿元，期限

为 2+1 年，票面利率为 2.85%，按年付息，到期一次还本，无担保。

注 6：2024 年 3 月 20 日，本公司发行上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。发行规模 25 亿元，期限为 2+1 年，票面利率为 2.70%，按年付息，到期一次还本，无担保。

注 7：2024 年 4 月 29 日，本公司发行上海地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）。发行规模 20 亿，期限为 2+1 年，票面利率为 2.55%，按年付息，到期一次还本，无担保。

注 8：2024 年 1 月 22 日，子公司上海地产投资有限公司发行 24 世博 01 债券，发行规模 4 亿元，发行利率为 3.00%，债券期限 3 年，无担保。

注 9：2024 年 1 月 22 日，子公司上海地产投资有限公司发行 24 世博 02 债券，发行规模 6 亿元，发行利率为 3.07%，债券期限 3 年，无担保。

注 10：2024 年 1 月 22 日，子公司上海地产投资有限公司发行 24 世博 03 债券，发行规模 3.65 亿元，发行利率为 2.26%，债券期限 3 年，无担保。

注 11：上述应付债券期末计提的利息与 2025 年需偿还的本金已分类至一年内到期的非流动负债。

(四十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	517,437,725.70	327,561,575.97
减：未确认融资费用	234,111,177.57	134,826,130.20
重分类至一年内到期的非流动负债	82,871,926.60	50,876,769.41
租赁负债净额	200,454,621.53	141,858,676.36

(四十一) 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	7,020,736,219.03	2,204,553.92	2,173,814,891.41	4,849,125,881.54
专项应付款	32,667,010,220.10	1,402,098,765.58	1,059,250,653.80	33,009,858,331.88
合计	39,687,746,439.13	1,404,303,319.50	3,233,065,545.21	37,858,984,213.42

1、 长期应付款期末余额较大的项目

项目	期末余额	期初余额
申虹集团土地储备动拆迁	3,258,660,800.00	3,258,660,800.00
中保投资-上海地产三林棚改基础设施债权投资计划投资合同		2,000,000,000.00
申江集团土地权益核减地块补偿款	1,264,410,215.20	1,435,967,189.85
建材集团财政垫款	94,993,475.66	94,993,475.66
收储地块土地补偿拨款	94,097,502.52	94,097,502.52
商品房小区维修基金	84,963,041.68	85,016,404.52
开发商补贴款	23,521,105.43	23,521,105.43
建材集团预提内养人员款	15,828,620.74	15,828,620.74
其他	9,209,000.00	9,209,000.00
建材集团 24 节能基金	3,442,120.31	3,442,120.31
合计	4,849,125,881.54	7,020,736,219.03

2、 专项应付款期末余额较大的项目

项 目	期末余额	期初余额
申虹代建项目拨款	24,329,853,000.00	24,309,853,000.00
申虹土地储备专项资金	3,434,913,467.20	3,614,224,320.28
申虹政府性债务偿债资金	1,440,000,000.00	1,440,000,000.00
黄浦江沿岸成片开发预提配套成本	1,037,573,944.13	1,210,187,211.05
世博文化公园项目专项资金	1,057,000,000.00	1,057,000,000.00
北虹桥城中村改造项目	700,000,000.00	
其他财政专项资金	199,866,380.64	232,624,802.04
建材白水泥土地收储款	188,558,369.50	40,000,000.00
壳体企业开支储备金	153,516,800.42	158,648,976.94
中小企业担保费用补助专项资金	137,228,660.96	136,486,681.95
金砖国家新开发银行项目专项资金	134,202,123.20	103,651,304.74
闵行开发区专项发展资金	69,086,031.71	122,693,066.63
住发集团南站项目财政专项补贴	54,408,531.15	54,408,531.15
B02、03 道路及绿化工程专项资金	37,837,753.88	38,035,197.21
中国银联 A13A-04（广场项目）	35,813,269.09	36,697,247.71
建材航头大中地块专项资金		112,499,880.40
合 计	33,009,858,331.88	32,667,010,220.10

(四十二) 长期应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定受益计划净负债	221,456,406.84	25,158,497.40	7,955,750.11	238,659,154.13
合 计	221,456,406.84	25,158,497.40	7,955,750.11	238,659,154.13

(四十三) 预计负债

项 目	期末余额	期初余额
建材集团预计人员分流费	40,010,466.76	40,010,466.76
未决诉讼	33,893,784.99	23,137,825.24
其他	9,307,316.44	9,307,316.44
合 计	83,211,568.19	72,455,608.44

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

(四十四) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
申虹集团交通中心专项资金	8,019,860,845.23		173,715,397.32	7,846,145,447.91
世博文化公园专项补贴	7,092,000,000.00	295,370,000.00		7,387,370,000.00
住发集团长租房补贴	120,412,420.00		98,300,733.50	22,111,686.50
申江集团十六铺地块综合补贴	608,653,446.13		20,690,768.64	587,962,677.49
申江集团外滩交通枢纽	342,408,457.98		11,639,947.68	330,768,510.30
申江集团上海银行大厦收购补贴	230,868,387.18		7,848,217.20	223,020,169.98
申江集团中山东二路地下空间	192,676,379.17		6,549,905.16	186,126,474.01
建材集团济阳工厂拆迁补贴递延收益	216,543,842.71	1,230,729.41		217,774,572.12
东门路轮渡站搬迁工程及十六铺地区综合改造二期	426,331,641.79		14,492,860.84	411,838,780.95
当代艺术博物馆	386,202,865.03			386,202,865.03
其他各类专项补贴	551,627,126.68	45,606,977.65	75,927,891.31	521,306,213.02
其他	13,684,988.88	20,416,380.52		34,101,369.40
合计	18,201,270,400.78	362,624,087.58	409,165,721.65	18,154,728,766.71

(四十五) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
中小企业特殊赔偿准备金（注 1）	784,675,483.76	784,675,483.76
住房未到期责任准备金	498,262,701.84	515,266,496.22
住房担保风险管理费（注 2）	199,116,472.54	199,060,472.54
存量公积金风险准备金（注 3）	36,215,547.50	36,116,264.52
汽车贷业务风险准备	27,776,886.80	27,776,886.80
中小企业担保赔偿准备金（注 4）	11,911,436.00	6,890,029.42
中小企业未到期责任准备金	6,427,486.45	4,632,558.23
拍卖贷业务风险准备	1,700,000.00	1,700,000.00
临港隐性债务专项收款（注 5）	1,238,500,000.00	1,238,500,000.00
代管基金	95,455,457.62	98,219,442.51
持股会资金本金（注 6）	121,116,972.57	121,116,972.57
代建项目	105,204,744.69	106,348,326.28
杭州湾新兴产业园区项目（注 7）	1,726,811.66	64,477,675.30
其他	6,464,401.64	6,474,005.12
合计	3,134,554,403.07	3,211,254,613.27

注 1：系子公司上海市住房置业融资担保有限公司及其下属上海联合融资担保有限公司根据融资性担保业务的市场风险情况计提的特殊担保赔偿准备金。期末余额主要是对多年未能处置、回收款项的部分全额计提特殊准备，详见附注十五/（五）。

注 2：系上海市公积金管理中心拨付给子公司上海市住房置业融资担保有限公司的担保风险管理费，用于公积金贷款风险准备及支付贷前贷中风险控制、贷后风险管理等日常风险管理工作发生的成本费用。

注 3：系上海市公积金管理中心拨付于子公司上海市住房置业融资担保有限公司用于存量部分公积金贷款的风险准备金。

注 4：系子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海联合融资担保有限公司根据融资性担保业务当年年末担保责任余额 1% 的比例提取担保赔偿准备金。

注 5：详见附注十五/（十）。

注 6：详见附注十五/（六）。

注 7：系子公司上海地产闵虹（集团）有限公司下属上海杭州湾新兴产业发展有限公司受上海市土地储备中心的委托，对上海杭州湾新兴产业园区项目进行土地前期开发，已收到的上海市土地储备中心项目预付款。

(四十六) 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
上海市国有资产监督管理委员会	30,000,000,000.00	100.00%			30,000,000,000.00	100.00%
合 计	30,000,000,000.00	100.00%			30,000,000,000.00	100.00%

(四十七) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额	本期增加	本期减少	期末
中保投资权益性出资款	20,000,000,000.00			20,000,000,000.00
合 计	20,000,000,000.00			20,000,000,000.00

注：2021 年 4 月 27 日，沪国资委评价〔2021〕136 号《关于同意上海地产（集团）有限公司以权益工具方式引入中保投资资金的批复》中同意本公司以权益工具方式引入中保投资资金，引入资金规模不超过 200 亿元人民币。

2021 年 6 月 7 日，本公司与中国保险投资基金（有限合伙）（以下简称“中保投资”）签署《中保投资上海城市更新项目投资合同》，合同约定中保投资拟向本公司进行权益性出资规模合计不超过 200 亿。

(四十八) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价（注）	47,430,787,553.99	4,542,104,735.98		51,972,892,289.97
小计	47,430,787,553.99	4,542,104,735.98		51,972,892,289.97
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外				
所有者权益其他变动	650,521,107.68	10,008.35	1,088,268.91	649,442,847.12
（2）资产评估增值	264,311,082.67			264,311,082.67
（3）财政专项	1,566,607,171.91	6,238.76	616.00	1,566,612,794.67
（4）其他资本公积	89,326,618.71	79,382,340.77	3,757,104.33	164,951,855.15
小计	2,570,765,980.97	79,398,587.88	4,845,989.24	2,645,318,579.61
合 计	50,001,553,534.96	4,621,503,323.86	4,845,989.24	54,618,210,869.58

注：资本溢价明细如下：

资本溢价变动说明	本期增加
上海市国资委划拨国有资本金	4,540,000,000.00
购买子公司付出对价与按照持股比例计算净资产的差额	2,104,735.98
合 计	4,542,104,735.98

(四十九) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	5,233,241.86	2,796,638.30	3,665,412.78	4,364,467.38	
合计	5,233,241.86	2,796,638.30	3,665,412.78	4,364,467.38	——

注：期末余额系子公司上海建材（集团）有限公司下属上海玻机智能幕墙股份有限公司按劳务收入的 1% 计提安全生产费，用于支付与安全相关的设备检查及防护费用。

(五十) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	3,030,657,099.75	6,863,594.52		3,037,520,694.27
合 计	3,030,657,099.75	6,863,594.52		3,037,520,694.27

注：本期根据母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积 686.36 万元。

(五十一) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
上期报告披露年初未分配利润	36,265,711,183.48	35,645,386,798.05
本期调整年初未分配利润		-23,063,885.43
本期调整后年初未分配利润	36,265,711,183.48	35,622,322,912.62
本期增加额	1,024,611,426.42	1,774,175,889.52
其中：本期净利润转入	1,009,142,227.07	1,772,869,848.87
其他调整因素	15,469,199.35	1,306,040.65
本期减少额	1,811,322,953.35	1,130,787,618.66
减：提取法定盈余公积	6,863,594.52	3,377,611.11
提取一般风险准备		
提取职工奖励及福利基金	267,598.99	365,446.43
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
应付优先股股利	1,110,000,000.00	1,063,177,767.12
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	694,191,759.84	63,866,794.00
转作股本的普通股股利		
本期年末未分配利润	35,478,999,656.55	36,265,711,183.48

(五十二) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额			上期发生额		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	30,018,664,359.64	1,736,339,810.10	31,755,004,169.74	36,317,734,096.54	948,688,229.30	37,266,422,325.84
营业成本	21,206,501,251.49	964,631,172.75	22,171,132,424.24	27,795,812,322.03	774,824,313.04	28,570,636,635.07
营业毛利	8,812,163,108.15	771,708,637.35	9,583,871,745.50	8,521,921,774.51	173,863,916.26	8,695,785,690.77

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

1、 主营业务收入、成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 商业	362,624,357.74	342,430,610.36	226,666,409.27	249,541,354.10
(2) 房地产业	16,265,415,639.40	10,349,401,612.36	22,995,640,938.52	17,170,060,056.52
(3) 旅游饮食服务业	693,427,477.45	710,880,821.30	556,275,213.38	665,456,374.45
(4) 担保及担保服务	93,468,545.60	62,660,672.81	130,169,484.75	78,265,312.20
(5) 土地补偿			2,972,110.85	
(6) 建筑材料销售	6,035,417,820.22	5,070,890,587.44	6,135,028,236.79	5,450,432,003.90
(7) 工程施工	1,022,697,374.07	857,436,498.13	1,151,010,837.28	1,044,597,447.83
(8) 租赁、场地使用费	4,100,154,558.14	2,627,174,898.23	3,712,769,488.48	2,050,472,214.32
(9) 物业管理	905,783,085.20	883,096,941.75	767,066,596.43	732,886,279.11
(10) 劳务	106,289,541.66	80,265,021.59	137,218,405.70	102,529,356.06
(11) 代建管理	73,716,251.45	35,732,050.07	113,786,409.00	47,041,211.57
(12) 房产中介、咨询	13,486,011.19	5,913,840.72	22,313,026.42	9,022,630.02
(13) 其他	346,183,697.52	180,617,696.73	366,816,939.67	195,508,081.95
合 计	30,018,664,359.64	21,206,501,251.49	36,317,734,096.54	27,795,812,322.03

2、 其他业务收入、成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
(1) 房地产业	61,200,446.27	22,368,817.97	117,695,938.24	40,123,976.16
(2) 材料销售	122,365,863.64	37,764,313.80	111,546,830.11	35,706,657.63
(3) 土地转让	171,556,974.65	60,928,371.69		
(4) 租赁、场地使用费	400,949,572.96	320,231,717.66	304,993,636.22	391,638,256.62
(5) 劳务	53,204,593.35	12,076,792.56	52,546,716.77	12,262,085.23
(6) 渣土处置服务	428,248,951.93	304,448,537.49	280,043,119.09	274,545,157.83
(7) 资金占用费	183,389,599.89		5,002,766.27	
(8) 公益性代建	172,613,266.92	180,087,421.39		
(9) 其他	142,810,540.49	26,725,200.19	76,859,222.60	20,548,179.57
合 计	1,736,339,810.10	964,631,172.75	948,688,229.30	774,824,313.04

(五十三) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、包装费	110,055.66	6,387,743.64
2、运输费	3,067,910.07	2,323,429.09
3、装卸费	3,366,079.38	3,547,420.33
4、仓储保管费	975,083.77	651,261.59
5、保险费	97,706.69	218,598.42
6、展览费	745,812.61	1,484,474.86
7、广告费	92,063,953.13	60,685,146.13
8、销售服务费	78,682,644.33	81,830,892.39
9、职工薪酬	188,178,754.11	193,747,885.45
10、业务经费	83,491.15	7,311.32
11、折旧费	3,184,153.69	2,336,471.22
12、修理费	6,831,076.17	37,433,109.98
13、样品及产品损耗	133,112.36	135,836.92
14、其他	130,965,854.26	96,768,177.98
合 计	508,485,687.38	487,557,759.32

2、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬	1,375,001,828.85	1,371,990,940.01
2、保险费	6,816,416.17	7,695,403.92
3、折旧费	300,466,157.24	503,285,547.74
4、修理费	9,601,864.23	11,792,022.70
5、无形资产摊销	43,383,320.85	41,915,022.20
6、业务招待费	6,048,846.81	5,933,265.90
7、差旅费	22,519,187.90	18,281,955.78
8、办公费	68,567,608.84	58,123,063.44
9、会务费	917,889.36	982,115.10
10、诉讼仲裁费	17,578,783.46	1,757,832.45
11、聘请中介机构费用	73,705,506.81	76,785,333.68
12、咨询费	64,813,993.29	66,653,146.29

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
13、董事会费	142,216.17	221,685.51
14、未到期准备金	-10,032,176.60	-19,822,268.58
15、其他	250,155,525.52	328,801,498.25
合 计	2,229,686,968.90	2,474,396,564.39

3、 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	122,355,299.04	121,907,674.74
折旧及摊销	24,843,683.03	25,907,862.33
其他	161,053,779.77	179,166,435.97
合 计	308,252,761.84	326,981,973.04

4、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	3,605,828,019.15	3,889,911,393.76
减：利息收入	871,243,411.64	1,037,152,806.10
汇兑损益	772,669.33	-5,523,007.21
手续费	39,088,914.37	45,201,433.82
合 计	2,774,446,191.21	2,892,437,014.27

(五十四) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
申虹集团交通中心项目补贴	173,715,397.32	173,715,397.32
临港开发主体财政扶持资金	15,000,000.00	25,400,000.00
申江集团十六铺地块综合补贴	20,690,768.64	20,690,768.64
建材集团济阳工厂拆迁补贴	15,956,731.72	15,956,731.72
申江集团十六铺地区综合改造二期补贴	14,423,362.24	14,423,362.24
申江集团外滩交通枢纽补贴	11,639,947.68	11,639,947.68
585 项目补贴	7,848,217.20	7,848,217.20
财政扶持类资金	50,835,220.95	75,922,929.12
其他各类政府补助	49,974,053.02	44,702,811.30
进项税加计抵减	34,898,589.05	28,131,603.79

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
重大工程收储专项补贴	13,207,547.17	
个税手续费返还	1,410,706.97	2,124,565.20
租金减免专项租金补贴		305,375,019.93
合 计	409,600,541.96	725,931,354.14

(五十五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益（注 2）	129,382,492.53	-372,383,368.99
处置长期股权投资产生的投资收益（注 1）	343,806,626.38	2,170,096,178.37
委托贷款收益	159,408,074.27	1,269,624,362.40
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		423,852,339.88
交易性金融资产持有期间的投资收益	40,803,890.48	110,131,355.80
处置交易性金融资产取得的投资收益	8,108,009.48	7,245,476.92
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得	-738,163.90	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	78,571,950.13	67,149,354.88
债务重组产生的投资收益	-653,846.70	
其他投资收益	30,981,315.18	-1,882,809.78
合 计	789,670,347.85	3,673,832,889.48

注 1：本期处置长期股权投资产生的投资收益，主要为：

处置单位	被投资单位	处置收益	转让价格	转让成本
上海馨安置业有限公司	上海华禹物业管理有限公司	-111,117.67	41,142,579.50	41,253,697.17
上海闵行联合发展有限公司	上海闵联临港置业有限公司	330,246,791.12	354,553,036.74	24,306,245.62
上海建材（集团）有限公司	上海市建筑材料工业设计研究院有限公司	4,649,138.37	5,000,000.00	350,861.63
上海地产北虹桥开发建设有限公司	上海垣璟企业发展有限公司	9,322,546.69	14,511,400.00	5,188,853.31
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（注1-1）	吴江虹桥置业有限公司	-729,444.00		
上海申江怡德投资经营管理有限公司	上海怡德明华物业管理有限公司	428,711.87	8,316,321.93	
合计		343,806,626.38	423,523,338.17	71,099,657.73

注 1-1：系 2021 年处置吴江虹桥置业时，与苏州汾湖投资有限公司之间的股权转让价差（股权时尚未结算的工程款）。

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

注 2：按照权益法核算的长期股权投资，直接以被投资单位的账面净损益计算确认投资损益的事实及原因：

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海申地生态集团有限公司	30.00%	15,097,975.93	4,529,392.78
上海滩涂隽全生态农业有限公司	34.00%	1,297,234.14	441,059.62
上海外滩滨江综合开发有限公司	50.00%	84,544,773.85	42,272,386.93
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	50.00%	12,574.63	6,287.32
上海滨和城市建设发展有限公司（注 2-1）	50.00%	39,760,526.84	19,880,263.42
上海星南置业有限公司	50.00%	-1,716.76	-858.38
上海世新博创实业发展有限公司	50.00%	1,158,619.57	579,309.79
上海城博联实业有限公司	50.00%		
上海世博科创科技发展有限公司	50.00%	-1,624,065.12	-812,032.56
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	50.00%	4,267.62	2,133.81
上海地产乡悦建设发展有限公司	50.00%	-51,351,035.91	-20,416,380.52
上海国际展览中心有限公司	50.00%	-336,772.45	-168,386.23
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	14.58%	1,181,572.00	172,312.19
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	19.90%	161,167,830.15	32,073,204.04
上海利昊物业管理有限公司	50.00%	15,501.69	7,750.85
上海营口加油站有限责任公司	50.00%	1,598,622.20	799,311.10
上海康健加油有限公司	50.00%	2,120,134.53	1,060,067.27
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	50.00%	1,910,339.48	1,022,300.00
上海保锦润房地产有限公司（注 2-1）	49.00%	-6,559,667.42	-3,214,237.03
上海外滩老建筑投资发展有限公司	50.00%	31,601.45	15,800.73
上海华轶实业有限公司	50.00%	-31,453,029.21	-15,726,514.61
上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）	40.00%	4,884,055.52	909,093.12
上海松青申汇嘉瑞私募投资基金合伙企业（有限合伙）	42.74%	2,427,601.88	1,037,436.70
上海虹口城市更新建设发展有限公司	60.00%	-343,477,994.99	-206,086,796.99
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	25,269,023.00	15,157,413.80
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	5,587,918.04	3,352,750.82
上海外滩城市更新投资发展有限公司	60.00%	-256,330.93	-153,798.56
上海徐汇城市更新建设发展有限公司	60.00%	59,006,108.97	35,403,665.38
上海虹幸企业发展有限公司	49.00%		
上海新百安经济发展有限公司	50.00%	-164,000.00	-82,000.00

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海新东安企业发展有限公司	50.00%	-345,250.00	-172,625.00
上海兴华地酒店管理有限公司（注 2-2）	30.00%	-4,873,814.13	
上海地产北部投资发展有限公司	45.00%	2,584,759.68	1,163,141.86
上海松江新城建设发展有限公司	48.00%	-177,949,681.18	-85,415,846.96
上海陈家镇建设发展有限公司	24.50%	24,102,053.94	5,905,003.21
上海地产星弘房地产开发有限公司	50.00%	-35,055,070.01	-17,527,535.01
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	49.00%	-39,257,702.36	-40,345,804.52
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	49.00%	-8,905,980.42	-10,857,041.89
上海富洲滨江开发建设投资有限公司（注 2-1）	49.00%	-34,173,349.90	-16,744,941.45
上海世博东迪文化发展有限公司	30.00%	3,080,504.12	924,151.24
上海世园文化旅游发展有限公司	45.00%	143,177.99	64,430.09
上海百事可乐饮料有限公司（注 2-3）	46.00%	190,228,804.73	87,505,250.18
南京百事可乐饮料有限公司（注 2-3）	46.00%	47,239,985.79	21,730,393.46
上海零号湾创业投资有限公司	40.00%	1,505,532.17	602,212.87
上海财大科技园有限公司	24.00%	6,987,147.86	1,676,915.49
上海蓝波高电压技术设备有限公司（注 2-2）	25.00%	-1,424,552.78	
上海淮海商北商业管理有限公司	35.00%	-10,748,885.45	-3,762,109.91
上海宏昌置业有限公司（注 2-1）	10.00%	1,551,276,308.21	134,390,679.24
上海德泽置业有限公司（注 2-1）	10.00%	2,022,028,673.93	138,169,149.28
上海筠铭置业有限公司	20.00%	-41,578,853.26	-9,530,733.12
上海德茗置业有限公司	20.00%	-1,233,102.51	-2,398,623.24
上海临港新业坊商创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	18.12%	1,923,366.79	18,555.72
上海临方股权投资管理有限公司	35.00%	7,337,036.00	2,567,962.60
上海临洽博企业管理中心（有限合伙）	44.51%	236,357.62	105,202.78
中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	45.45%		
南宁申寿润投资管理有限责任公司	30.00%	23,277,759.37	7,146,425.86
南宁申创博成投资基金管理合伙企业(有限合伙)	20.00%	-180,992,393.22	-38,277,345.37
上海世博百联商业有限公司（注 2-2）	49.00%	-8,464,328.19	
上海世博绿色能源发展有限公司	30.00%	-9,547,879.83	-2,864,363.95
上海世实石油发展有限公司	49.00%	2,574,836.43	1,416,969.99
上海松江好饰家家居市场经营管理有限公司（注 2-2）	30.00%	-9,747,486.04	-2,381,788.69
启华有限公司	40.00%	4,948,680.16	2,003,788.44

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海申地锦和商业经营管理有限公司（注 2-2）	35.00%	-1,045,275.89	
上海南滩城市建设发展有限公司（注 2-1）	23.00%	-25,435.85	-16,436,540.57
上海浦江游览营运服务有限公司	25.00%	3,032,401.12	102,606.96
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	40.00%	43,573,367.83	17,429,347.13
上海吴淞口开发有限公司	19.00%	21,757,741.78	4,128,446.07
上海申养投资管理股份有限公司（注 2-1）	46.76%	10,165,100.00	7,267,658.32
上海信坤养老院有限公司	34.00%	-9,555,523.04	-3,248,877.83
上海虹桥国际进口商品物流有限公司	40.00%	-12,302,961.12	-4,921,184.45
上海国际贸易中心有限公司	45.48%	42,396,794.03	12,751,966.63
上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	49.00%	15,835,474.33	7,759,382.42
上海虹桥商务区能源服务有限公司	49.00%	7,164,773.14	3,510,738.84
上海市创新电子商务集成服务平台有限公司（注 2-2）	25.00%	-2,507,471.18	
上海大则网络科技有限公司（注 2-2）	13.42%	-13.20	
上海上房城新企业发展有限公司（注 2-1）	38.00%	-765,264.71	
上海国际汽车城置业有限公司	20.00%	35,254,896.66	7,050,979.34
上海侨建重联企业发展有限公司	49.00%	696,684.81	341,375.56
上海星筑房地产开发有限公司	40.00%	-132,073.23	-52,829.29
上海虹城房地产有限公司	25.00%	-32,148,519.80	-8,037,129.95
上海恒城房地产有限公司	25.00%	-103,377.01	-25,844.25
上海联合水泥有限公司	40.00%	15,368,972.61	6,018,068.42
上海新型建材岩棉有限公司	49.00%	22,255,139.81	10,905,018.51
上海浦砾珐住宅工业有限公司（注 2-2）	42.00%	-10,253,892.08	-3,210,908.86
上海建材集团节能环保科技有限公司	40.00%	248,680.25	99,472.10
滦县小川玻璃硅砂有限公司（注 2-2）	35.00%	173,617.03	
国建联盟传媒投资（北京）有限公司	7.69%	-826,167.84	-63,551.37
上海欧文斯-科宁玻璃纤维有限公司（注 2-4）	10.00%	13,413,895.20	1,341,389.52
菊水建材科技（常熟）有限公司	10.00%	-4,994,987.14	-499,498.71
合 计		3,453,704,900.72	129,382,492.53

注 2-1: 按权益法核算的被投资单位, 内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消。

注 2-2: 按权益法核算的被投资单位净资产为负数, 公司长期股权投资账面数已为零; 或已对长期股权投资全额计提减值准备。

注 2-3：按权益法核算的被投资单位为外商投资企业的，按净利润扣除计提的奖福基金后的金额计算相应的投资收益。

注 2-4：按权益法核算的被投资单位，已作股权处置或注销。

(五十六) 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	-40,207,766.72	-136,622,660.68
其他非流动金融资产	73,515.00	2,928,253.96
合 计	-40,134,251.72	-133,694,406.72

(五十七) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-439,167,888.39	314,664,876.51
长期应收款损失	334,721,266.73	-477,218,766.73
应收票据减值损失	98,026.18	-476,338.60
预付账款减值损失		19,037,345.45
合 计	-104,348,595.48	-143,992,883.37

(五十八) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-409,851,347.66	-510,155,966.94
投资性房地产减值损失	-5,180,850.11	-169,258,489.65
固定资产减值损失	-15,365,828.81	-105,470,000.00
商誉减值损失	-3,400,379.58	-3,414,707.61
合同资产减值损失	3,689,983.99	5,856,036.90
其 他	6,980,712.49	3,246,086.30
合 计	-423,127,709.68	-779,197,041.00

(五十九) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-5,578,788.97	56,381,330.98	-5,578,788.97
在建工程处置收益		3.63	
处置使用权资产利得或损失	4,135,513.33	363,630.26	4,135,513.33

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

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
土地收储收益	411,477,088.45	167,317,680.48	411,477,088.45
合 计	410,033,812.81	224,062,645.35	410,033,812.81

(六十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	42,890,305.07	37,152,361.30	42,890,305.07
违约赔偿收入	26,510,423.06	31,453,570.58	26,510,423.06
其他（注）	243,791,900.45	80,459,016.59	243,791,900.45
非流动资产毁损报废利得	364,234.06	5,045,149.36	364,234.06
地产投资公司无法支付的应付款项		65,307,797.14	
合 计	313,556,862.64	219,417,894.97	313,556,862.64

注：其他主要系凉州路 613 号收储地块补偿款 2.09 亿元。

政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
财政扶持资金	39,909,300.00	19,021,700.00
财政绩效奖励返还		9,220,000.00
贷款贴息扶持		3,798,594.55
税收返还		3,780,000.00
节能安全补贴	236,451.00	246,000.00
其他各类财政补贴	2,744,554.07	1,086,066.75
合 计	42,890,305.07	37,152,361.30

(六十一) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	11,990,982.95	3,533,312.49	11,990,982.95
非流动资产毁损报废损失	527,186.62	1,034,248.41	527,186.62
赔偿金、违约金及罚款支出	58,878,140.55	34,219,782.37	58,878,140.55
预计未决诉讼损失	1,929,238.72		1,929,238.72
其他支出	14,321,753.98	5,966,363.08	14,321,753.98
合 计	87,647,302.82	44,753,706.35	87,647,302.82

(六十二) 所得税费用

1、 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	1,689,938,759.49	1,254,458,214.99
递延所得税调整	82,463,091.50	784,621,551.07
合 计	1,772,401,850.99	2,039,079,766.06

(六十三) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-259,730,938.95	-60,860,198.57	-198,870,740.38	-2,489,818,722.82	-620,794,117.02	-1,869,024,605.80
(1) 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	-15,745,141.37		-15,745,141.37	-4,722,811.69		-4,722,811.69
(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	-630,375.89		-630,375.89	-1,920,125.17		-1,920,125.17
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-243,355,421.69	-60,860,198.57	-182,495,223.12	-2,483,175,785.96	-620,794,117.02	-1,862,381,668.94
2、以后将重分类进损益的其他综合收益	-8,476.03		-8,476.03	-592,553.25		-592,553.25
(1) 外币财务报表折算差额	-8,476.03		-8,476.03	-592,553.25		-592,553.25
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
合 计	-259,739,414.98	-60,860,198.57	-198,879,216.41	-2,490,411,276.07	-620,794,117.02	-1,869,617,159.05

2、 其他综合收益各项目调节情况

项目	重新计量设定 受益计划净负 债或净资产的 变动	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	其他权益工具投 资公允价值变动	权益法下在被投资单 位以后将重分类进损 益的其他综合收益中 享有的份额	外币财务报表 折算差额	企业改制评估增值调账	其他综合收益 合计
上年年初余额	618,002.96	-789,070.55	-2,123,736,689.05	-26,786,540.40	6,444,837.67	15,563,340.97	-2,128,686,118.40
上年增减变动金额（减少以 “—”号填列）	-4,722,811.69	-1,920,125.17	-1,863,687,709.59		-592,553.25		-1,870,923,199.70
本年年初余额	-4,104,808.73	-2,709,195.72	-3,987,424,398.64	-26,786,540.40	5,852,284.42	15,563,340.97	-3,999,609,318.10
本期增减变动金额（减少以 “—”号填列）	-15,745,141.37	-630,375.89	-182,495,223.12		-8,476.03		-198,879,216.41
其他综合收益结转留存收益			94,141.62			-15,563,340.97	-15,469,199.35
本期期末余额	-19,849,950.10	-3,339,571.61	-4,169,825,480.14	-26,786,540.40	5,843,808.39		-4,213,957,733.86

(六十四) 借款费用

当期资本化项目	资本化科目	当期资本化金额	用于计算确定借款费用 资本化金额的资本化率
三林楔形绿地	开发成本	232,697,575.62	3.350%~5.225%
嘉定区江桥镇北虹桥“城中村”地块改造项目	开发成本	160,026,571.25	3.00%
闵行区颛桥镇生态间隔带 G9（颛桥镇中心村段） 10-03、19-01、19-05、20-01 地块	开发成本	142,431,470.61	2.5%-3.1%
动迁安置房	开发成本	75,444,307.71	3.48%
三林楔形绿地 9 单元 15 号（05-11）、17 号（05-14）地块、 19 号（06-07）、20 号（08-02）地块项目	开发成本	62,167,366.12	3.35%
机场联络线申昆路停车场及虹桥商务区申昆路片区 III-G03D-02 地 块上盖综合开发工程	开发成本	43,171,459.98	3.35%-3.65%
七宝 16-02、18-03 地块	开发成本	36,911,079.47	3.00%-4.41%
闵行区虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-G03F-04 地块	开发成本	31,764,733.34	3.35%-3.65%
颛桥城中村项目	开发成本	29,902,443.36	3.65%
闵行区虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-G03E-03 地块	开发成本	29,195,108.33	3.35%-3.65%
世博政务办公社区 10-03 地块项目	开发成本	28,379,694.75	4.35%
闵行区虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-G03A-01 地块	开发成本	26,554,316.72	3.35%-3.65%
周浦 15 号地块	开发成本	23,173,099.23	3.35%
新颛城 04、08 地块项目	开发成本	20,622,068.36	2.75%
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地 块住宅项目	开发成本	16,481,418.40	2.75%
浦东新区张江中区单元 41-13 项目	开发成本	14,181,283.91	2.20%
南浦社区 D04 地块	开发成本	11,910,890.13	2.50%-4.41%
浦东新区 PDP0-1001 单元 03A-01 地块	开发成本	10,291,066.76	3.00%-4.41%
闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块	开发成本	6,957,321.00	2.15%
七宝 03-12 地块	开发成本	6,777,245.16	3.00%-4.41%
浦东新区 PDP0-1001 单元 03A-10 地块	开发成本	6,644,693.70	3.10%-4.41%
曹路保障房南块基地	开发成本	6,610,238.13	3.35%
浦东新区 PDP0-1001 单元 03A-10 地块	开发成本	5,196,168.24	3.10%-4.41%
黄浦江沿岸 E8 单元 E18-1 地块（银团借款）	开发成本	3,660,854.60	2.75%
黄浦江沿岸 E8 单元 E18-1 地块（地产集团借款）	开发成本	2,867,013.93	3.65%
浦东新区 PDP0-1001 单元 03A-10 地块	开发成本	2,766,477.72	3.10%-4.41%

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

当期资本化项目	资本化科目	当期资本化金额	用于计算确定借款费用 资本化金额的资本化率
松江区泗泾南拓展基地 39-02 地块共有产权保障住房	开发成本	2,441,692.59	2.25%-2.50%
航头镇 PDS1-0205 单元 11-03 地块	开发成本	1,951,918.60	3.10%-4.41%
国际医学园区 20-10、21C-06 地块	开发成本	1,841,670.29	3.10%-4.70%
南码头社区 Z000301 单元 03 街坊租赁住房项目	开发成本	1,834,510.95	3.64%
闵开发西区 05-02 地块标准厂房项目	开发成本	1,637,275.63	2.75%
曹路保障房北块 H-2-1	开发成本	1,377,496.34	2.73%—3.35%
航头镇 PDS1-0205 单元 09-03 地块	开发成本	1,156,178.23	3.10%-4.41%
航头镇 PDS1-0205 单元 06-05 地块	开发成本	1,152,685.66	3.00%-4.41%
黄浦江沿岸 E8 单元 E18-1 地块（东岸集团借款）	开发成本	1,114,949.86	3.65%
华漕 206 地块配套商品房	开发成本	207,705.21	4.41%
开发成本小计		1,051,502,049.89	
浦东新区北蔡 Z000501 单元龙阳路地块及配套设施	在建工程	99,944,356.65	2.7700%-5.2250%
环通商业广场	在建工程	61,739,431.79	6.98%
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块	在建工程	12,816,179.89	2.90%
浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块租赁住房项目	在建工程	9,444,499.47	2.15%-2.75%
浦东新区张江中区 41-10 地块	在建工程	5,293,909.44	2.20%-2.80%
杨高中路 1900 号	在建工程	5,065,041.18	3.10%
浦东新区孙桥社区 A10-2 地块	在建工程	2,345,123.32	2.80%
航头镇大中地块前期开发项目	在建工程	1,932,585.63	3.35%
闵临蓝领公寓二期	在建工程	411,100.47	2.85%-3.10%
常熟汽玻镀膜生产线和前挡压制连线	在建工程	79,514.27	2.95%
在建工程小计		199,071,742.11	
浦东新区合庆集镇 18 街坊 18-03 地块	其他非流动资产	13,955,022.35	3.00%-3.57%
金山工业区 JSS30405 单元 02-07 地块	其他非流动资产	8,652,852.89	3.00%-3.57%
嘉定区 JD010201 单元 0120 街坊 0120-07 地块	其他非流动资产	6,707,811.88	3.00%-3.57%
宝山区 BSPO-1801 单元 78 街坊 78-02B 地块	其他非流动资产	6,320,547.38	3.00%-3.57%
其他非流动资产小计		35,636,234.50	
合计		1,286,210,026.50	

(六十五) 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	1,436,976,953.99	2,168,198,608.40
加：资产减值损失	415,893,929.02	761,543,204.17
信用减值损失	104,348,595.48	143,992,883.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,400,809,879.52	2,378,019,765.23
使用权资产折旧	72,552,862.89	53,410,264.38
无形资产摊销	199,789,339.57	188,635,920.83
长期待摊费用摊销	86,078,214.37	77,691,378.69
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）	-410,043,839.51	-247,264,856.35
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	162,952.56	852,139.24
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	40,134,251.72	133,694,406.72
财务费用（收益以“—”号填列）	3,474,324,061.37	3,738,171,607.50
投资损失（收益以“—”号填列）	-792,759,732.49	-3,677,160,883.44
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	84,674,959.05	80,798,933.06
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	31,507,677.16	124,149,613.31
存货的减少（增加以“—”号填列）	-5,924,679,843.37	-1,291,248,099.64
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	782,528,706.06	7,538,506,507.86
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-2,825,839,483.36	-9,785,645,311.04
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-823,540,515.97	2,386,346,082.29
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	53,159,196,912.76	63,517,619,192.54
减：现金的期初余额	63,517,619,192.54	57,957,420,465.40
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	-10,358,422,279.78	5,560,198,727.14

2、 当期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物:	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物:	343,849,936.91
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	14,377,688.10
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	329,472,248.81

3、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	53,159,196,912.76	63,517,619,192.54
其中: 库存现金	1,134,822.64	969,565.97
可随时用于支付的银行存款	53,033,055,116.01	63,427,477,864.10
可随时用于支付的其他货币资金	125,006,974.11	89,171,762.47
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	53,159,196,912.76	63,517,619,192.54
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	12,595,707,744.99	6,287,758,758.33

(六十六) 外币货币性项目

项目	期末外币金额	折算汇率	期末折算人民币金额
货币资金			88,454,025.15
其中: 美元	5,275,900.08	7.1884	37,925,280.14
: 欧元	5,102,467.00	7.5257	38,399,635.90
: 澳元	21,094.81	4.5070	95,074.31
: 港币	2,260,775.49	0.9260	2,093,478.10
: 英镑	0.55	9.0765	4.99
: 日元	215,163,457.00	0.0462	9,940,551.71
应收账款			116,859,982.32

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期末外币金额	折算汇率	期末折算人民币金额
其中：美元	5,207,314.86	7.1884	37,432,262.14
：欧元	10,024,606.99	7.5257	75,442,184.82
：港币	5,365.48	0.9260	4,968.43
：澳元	106,702.05	4.5070	480,906.14
：日元	75,750,233.50	0.0462	3,499,660.79
应付账款			12,894,012.24
其中：美元	1,252,984.81	7.1884	9,006,956.01
：欧元	441,363.15	7.5257	3,321,566.66
：英镑	3,949.82	9.0765	35,850.54
：澳元	1,836.04	4.5070	8,275.03
：日元	11,284,935.00	0.0462	521,364.00
其他应付款			248,443.74
其中：美元	33,608.50	7.1884	241,591.34
：港币	7,400.00	0.9260	6,852.40

(六十七) 所有权和使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,259,570.77	监管、冻结、承兑汇票、履约保证金等
存货	2,097,720.02	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
	14,384.95	世博村路 300 号，实际已交由上海市机关事务管理局经营管理
	256,895.01	中国馆项目，实际已于 2012 年交由上海市文化广播影视管理局经营管理
固定资产	186,712.57	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
投资性房地产	2,366,276.95	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
无形资产	52,158.32	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
在建工程	490,316.05	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
长期股权投资	147,000.00	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权质押
应收款项融资	2,000.00	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权质押
其他非流动资产	182,617.46	世博村 H 地块，实际已交由上海市机关事务管理局经营管理
其他非流动资产	38,620.29	当代艺术博物馆，实际已交由上海市文化广播影视管理局经营管理
合计	7,094,272.39	

因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权受限情况详见如下明细：

1、 用于抵押造成所有权受到限制的资产

单位：万元

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
上海地产（集团）有限公司	3,750.00	固定资产	中山东二路 585 号(黄浦区小东门街 道 580 街坊 3/0 丘) 沪房地黄字 (2021) 第 01002766 号	2025-03-21	46,493.52		1,465.04	45,028.48
上海地产（集团）有限公司	3,750.00			2025-09-21				
上海地产（集团）有限公司	47,000.00			2030-03-10				
上海中星（集团）有限公司	2,000.00	投资性房地产	车站南路 330 弄 2、6 号；车站南路 332-398 号（除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库）；沪房地虹字 (2008) 第 015839 号	2024-03-21 至 2025-05-30	12,537.14		865.17	11,671.97
上海中星（集团）有限公司	165,000.00	投资性房地产	“中星城”项目商业及办公楼部分房 产	2024-03-21 至 2041-12-17	78,418.32		3,634.24	74,784.08
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	37,530.44	投资性房地产	位于滨江大道 469、473、477、481、 485、489、493、503、507、511 号， 499 弄 1-15（单）、18、20 号的房 屋	2037-09-21	88,183.54		2,343.80	85,839.74
上海中星（集团）有限公司	15,500.00	投资性房地产	中星大厦人民路 833 号	2024-01-21 至	3,138.00		486.76	2,651.24

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
				2030-12-27				
上海环江投资发展有限公司(注 2)	11,250.00	投资性房地产	安浦路 579、585、589 号，沪(2020)杨字不动产权第 029391 号	2033-01-31	19,260.22		587.38	18,672.84
上海泷钻房地产开发有限公司	81,500.00	存货	松江区方松街道 3 街坊 260/3 丘/4 丘/5 丘国有土地使用权	2028-07-09	58,634.53	3,558.57		62,193.10
上海鸿钻房地产开发有限公司	20,072.12	存货	闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块土地使用权及在建工程	2028-10-02	208,107.82	1,031.46		209,139.28
上海古北（集团）有限公司	105,000.00	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01	2024-12-21 至 2032-09-21	66,199.69		2,117.55	64,082.14
上海古北（集团）有限公司（注 1） （注 3）	237,981.96	投资性房地产	虹桥路 1438 号 1 幢 302 室等房屋	2042-01-31	89,522.24		2,883.43	86,638.81
上海淞泽置业有限公司	100,200.00	存货	浦东新区三林镇 8 街坊 67/2 丘、浦东新区三林镇 8 街坊 75/3 丘的土地使用权	2027-08-07	32,077.31		6,547.36	25,529.95
上海白蝶管业科技股份有限公司	2,602.15	固定资产	奉贤区金汇镇明星村 799 号房产，	2025-12-12	317.61		35.45	282.16
上海白蝶管业科技股份有限公司		无形资产	沪房地奉字(2009)第 005847 号房地产权证		504.03		17.38	486.65

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
江门耀皮工程玻璃有限公司	7,003.95	固定资产	一期厂房,土地以及二期厂房及二期	2026-05-21	28,777.68		2,086.78	26,690.90
		无形资产	设备资产		3,037.08		89.78	2,947.30
上海玻机智能幕墙股份有限公司	19,218.94	固定资产	颀桥镇 912 街坊 5/25 丘及地上建筑 物	2029-09-13	1,180.27		27.93	1,152.34
		投资性房地产			11,425.47	12,095.33		23,520.80
		无形资产			146.05		3.68	142.37
莎车上海建材隆基水泥有限公司	1,000.00	固定资产	房屋建筑物及机器设备	2026-03-27	4,402.39		336.93	4,065.46
莎车上海建材隆基水泥有限公司	3,500.00	固定资产	土地以及部分厂房	2025-10-30	315.83		32.78	283.05
		无形资产			1,496.67		40.00	1,456.67
常熟耀皮汽车玻璃有限公司	8,512.65	固定资产	土地以及部分厂房	2034-09-24	6,074.46		300.39	5,774.07
		无形资产			1,849.75		39.99	1,809.76
天津耀皮玻璃有限公司	7,864.83	固定资产	土地以及部分厂房	2025-12-12	12,907.95		804.22	12,103.73
		无形资产			3,106.38		136.37	2,970.01
常熟耀皮特种玻璃有限公司	3,915.97	固定资产	土地以及部分厂房	2026-06-24	5,153.73		656.60	4,497.13
		无形资产			1,421.29		40.38	1,380.91
上海环通建设开发有限公司	121,012.51	存货	轨道交通七号线浦江耀华站综合开 发项目	2036-08-15	196,375.66	42,605.72		238,981.38
上海众合地产开发有限公司（注 1）	88,644.52	存货	房产（甬虹路 89 弄 1 号、79 号、69 号，申南路 558 号、568 号、598 号、 558 号地下车库，申贵路 719 号）	2032-12-05	14,747.45		3,735.16	11,012.29
		固定资产			1,830.41		86.49	1,743.92
		投资性房地产			170,488.26		1,186.84	169,301.42

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
上海和闵房产有限公司	48,165.44	固定资产	存货（沪（2017）闵字不动产权第026929号）	2037-06-30	67,790.04		1,497.70	66,292.34
上海豪闵房产有限公司	55,700.66	投资性房地产	存货（沪（2017）闵字不动产权第046141号）	2045-01-16	104,054.25		3,707.46	100,346.79
上海住保宝程置业有限公司	17,621.98	存货	七宝镇 695 街坊 3/6 丘、七宝镇 696 街坊 2/1 丘国有建设用地使用权	2027-12-11	118,440.73	712.00		119,152.73
上海住保航程置业有限公司	14,299.04	存货	康桥镇 3 街坊 5/18 丘国有建设用地使用权及在建工程	2026-12-31	24,847.06			24,847.06
上海住保航程置业有限公司	13,311.21	存货	康桥镇 3 街坊 5/16 丘国有建设用地使用权及在建工程	2026-12-20	69,056.76			69,056.76
上海住保航程置业有限公司	10,414.62	存货	国有建设用地使用权(浦东新区航头镇梅园村 1163 丘)	2029-09-25		24,306.00		24,306.00
上海住保航程置业有限公司	3,620.94	存货	国有建设用地使用权(航头镇梅园村 1162 丘)	2029-09-25		13,452.00		13,452.00
上海地产租赁住房建设发展有限公司	146,194.21	投资性房地产	南码头街道 449 街坊 52/24 丘国有建设用地使用权	2044-07-08	116,402.63		2,564.63	113,838.00
上海地产租赁住房建设发展有限公司	80,035.04	投资性房地产	上钢新村街道 526 街坊 2/4 丘国有建设用地使用权	2044-07-08	54,030.00	84,154.88		138,184.88
上海地产租赁住房建设发展有限公司	107,545.09	投资性房地产	上钢新村街道 526 街坊 2/3 丘国有建	2044-07-08	76,186.00	110,553.46		186,739.46

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
上海地产租赁住房建设发展有限公司	45,551.39	投资性房地产	设用地使用权 康桥镇 8 街坊 25/12 丘国有建设用地使用权	2045-07-23	22,566.30	78,952.70		101,519.00
上海尚滢实业有限公司	15,830.67	投资性房地产	漕河泾街道 303 街坊 8/10 丘国有建设用地使用权	2044-11-22	9,014.00			9,014.00
上海尚澹实业有限公司	58,164.70	投资性房地产	黄浦区半淞园街道 804 街坊 43/1 丘国有建设用地使用权	2044-08-19	48,949.00			48,949.00
上海尚漭实业有限公司	29,827.03	在建工程	长宁区虹桥街道 142 街坊 8 丘国有建设用地使用权	2045-02-24	112,941.00			112,941.00
上海尚漭实业有限公司	83,464.53	投资性房地产	红宝石路 7 号 1 号楼 201 室等房屋	2044-07-02	70,264.99		1,137.93	69,127.06
上海尚湃实业有限公司	26,197.28	投资性房地产	嘉定工业区 127 街坊 18/1 丘国有建设用地使用权	2050-09-29	17,193.00	24,144.10		41,337.10
上海善滢实业有限公司	54,839.40	在建工程	周浦镇 44 街坊 52/1 丘国有建设用地使用权	2048-11-21	50,281.00			50,281.00
上海善湍实业有限公司	13,637.12	在建工程	张江镇 105 街坊 10/2 丘国有建设用地使用权及在建工程	2047-09-14	20,140.00	1,018.49		21,158.49
上海善新实业有限公司	21,680.71	在建工程	张江镇 1 街坊 14/2 丘国有建设用地使用权	2046-12-21	17,390.00	21,816.57		39,206.57
上海尚淦实业有限公司	23,021.32	投资性房地产	申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14	2044-07-19	35,316.16	755.55		36,071.71

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
			号房屋抵押					
上海鼎保置业有限公司	96,818.23	投资性房地产	中山南路 1777 弄 1-4 号、弄内号、1799 号房地产（沪（2020）黄字不动产权第 005311 号）	2037-01-20	133,118.39		3,001.03	130,117.36
上海世博滨江置业有限公司	107,500.00	投资性房地产	半淞园街道 805 街坊 4/5 丘 16,190.30 平米的土地	2024-01-24	182,239.47		4,242.43	177,997.04
上海世辉英诚投资有限公司	19,265.65	投资性房地产	长清北路 77、87 号，博成路 567 号全幢/望达路 55 号、苗江路 700 号等	2039-07-29	35,076.41		983.08	34,093.33
上海洲辙实业有限公司	8,982.91	存货	南码头街道 449 街坊 52/28 丘的土地使用权为抵押（抵押物权证号：沪（2022）浦字不动产权第 062567 号）	2047-12-21	20,500.11	7,668.60		28,168.71
上海地产星侨置业有限公司	175,713.34	存货	闵行区颛桥镇 653 街坊 2/2 丘、闵行区颛桥镇 664 街坊 4/3 丘、闵行区颛桥镇 664 街坊 1/1 丘、闵行区颛桥镇 663 街坊 10/1 丘	2027-08-31	568,748.49	201,425.44	13,152.38	757,021.55
上海全澄开发建设有限公司	99,796.10	存货	土地使用权-浦东新区张江中区单元 41-13 项目	2038.11.20	99,704.40	3,381.51		103,085.91
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	98,026.00	投资性房地产	产证：（2018）长字不动产权第 013352 号；面积 14960.6 平方米；	2035-12-15	146,935.81			146,935.81

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
			商办					
上海地产投资有限公司	54,500.00	投资性房地产	世博 J 地块：浦东新区南码头街道 449 街坊 52/17 丘	2024-05-20 至 2035-11-24	123,704.31		2,926.86	120,777.45
		固定资产	世博村 E 地块【雪野路 928 号上海		19,771.56		972.58	18,798.98
上海地产投资有限公司（注 1）	107,500.00	无形资产	地产大厦项目办公部分（109-110 室、209-216 室、303-308 室、4-23 层）、商业部分（101-108 室、111-113 室、301-302 室）、地下车库（地下 1 层、地下 2 层）和工具间（地下 1 层、地下 2 层）。】	2024-03-16 至 2034-9-16	42,244.81		1,280.15	40,964.66
上海地产投资有限公司（注 1）		投资性房地产	浦明路 68、112 号地下 1 层，1-4 层	2034-03-04	17,647.04		1,210.45	16,436.59
上海浦江世博资产经营管理有限公司（注 1）	50,305.00	投资性房地产	浦明路 36、100 号地下 1 层，1-4 层	2034-03-04	7,942.29		564.12	7,378.17
上海华驿实业有限公司	106,780.25	存货	南码头街道 449 街坊 52/26 丘	2035-12-20	235,331.56			235,331.56
上海锐拓实业有限公司	77,796.92	投资性房地产	土地使用权：上海市半淞园街道 802 街坊 24/1 丘国有建设用地使用权	2046-11-28	155,446.55	32,929.87		188,376.42
上海闵临置业有限公司	3,901.54	投资性房地产	泥城镇旭日路 500 号房屋所有权及相应的国有建设用地使用权	2027-09-27	4,255.38	7,746.30	391.97	11,609.71

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
			权利证书编号为沪（2022）市字不动产权第 000078 号					
上海富今房地产开发有限公司	49,609.00	存货	浦东新区洋泾街道 249 街坊 1/13 丘土地使用权	2037-06-22	122,980.95	4,959.82		127,940.77
上海兰创置业有限公司	69,672.96	在建工程	G-61-E-2023-042(抵 02-02_土地)及建筑物、G-61-E-2023-042(抵 02-02_土地)及建筑物	2039-01-24		266,728.99		266,728.99
上海虹瀛置业有限公司	7,123.00	存货	闵行区华漕镇 177 街坊 1/4 丘土地	2029-05-26		48,501.00		48,501.00
上海地产滨虹开发建设有限公司	18,647.27	投资性房地产	上海市外滩茂悦大酒店	2029-01-06	150,149.97	115.07		150,265.04
合计	3,114,870.59				4,268,791.17	992,613.43	68,220.65	5,193,183.95

注 1：提供资产抵押的同时提供质押。

注 2：提供资产抵押的同时提供担保。

注 3：为被抵押权利人发行的企业债券提供资产抵押。

2、 质押造成所有权受到限制的资产

单位：万元

质押物名称	质押资产 期末账面价值	质押权人名称	债务到期日	质押借款 期末金额
古北国际财富中心已形成和将要形成的租金收入（注 1）（注 2）		上海国泰君安证券资产管理有限公司	2042-01-31	237,981.96
耀华公寓已形成和将要形成的所有租金收益（注 2）		西部信托有限公司	2043-10-26	167,500.00
馨逸公寓、南站公租房已形成和将要形成的所有租金收益（注 2）		光大兴陇信托有限责任公司	2046-08-14	352,100.00
上海众合地产开发有限公司的所有租金收入（注 1）		中国建设银行股份有限公司上海第五支行	2032-12-05	88,644.52
上海地产集团大厦项目已形成和将要形成的租赁收益（注 1）		中国工商银行外滩支行	2038-07-21	107,500.00
财富广场 2、3、4 号楼已形成和将要形成的所有租金收益（注 1）		中国平安银行上海分行	2034-03-04	50,305.00
上海建筑材料集团水泥有限公司持有的应收票据	2,000.00	兴业银行	2025-06-26	2,000.00
中华企业股份有限公司持有上海淞泽置业有限公司 49% 的股权	147,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部	2029-10-24	158,793.01
合计	149,000.00			1,164,824.49

注 1：提供资产质押的同时提供抵押。

注 2：为集团内公司发行的债券提供资产质押。

九、 或有事项

(一) 提供担保形成的或有事项，详见附注十

(二) 重大未决诉讼或仲裁

1. 子公司中华企业股份有限公司下属中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）就总包合同提请仲裁，提请解除合同。2023 年 11 月 30 日，扬州市仲裁委员会作出裁决，裁决扬州置业与扬州市第五建筑安装工程有限公司、江苏省江建集团有限公司（以下简称“总包单位”）签订的《建设工程施工合同》解除；总包单位于本裁决书送达之日起十日内向扬州置业移交建设工程施工合同所涉场地；准予总包单位撤回对扬州置业的仲裁反请求。总包单位于 2024 年 1 月 3 日就上述建设工程施工合同纠纷向扬州仲裁委员会递交仲裁申请书，继续要求裁决，根据总包单位的申请，扬州市仲裁委向扬州市广陵区人民法院提交保全申请材料，扬州市广陵区人民法院出具民事裁定书，裁定冻结被申请人扬州置业的银行存款 939,995 元，2025 年 1 月 24 日，扬州仲裁委员会裁定扬州置业分别赔偿江苏省江建集团有限公司 2,927.20 万元、扬州市第五建筑安装工程有限公司 2,722.28 万元。
2. 子公司中华企业股份有限公司下属中星（镇江）置业有限公司（以下简称“镇江置业”），因项目总包江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）破产，被申请人刘德平向镇江市润州区人民法院提起诉讼，申请财产保全。2022 年，镇江市润州区人民法院做出民事裁定，裁定冻结镇江置业相应财产，已冻结镇江置业银行存款 2,000.76 万元。本案已追加南通六建作为第三人参与诉讼并继续由镇江市润州区人民法院管辖，截至报告日，尚未做出判决。
3. 2021 年 4 月 20 日，子公司上海房地（集团）有限公司、上海汇京置业发展有限公司、上海星汇置业有限公司共同签订《长桥项目总体合作框架协议》，约定上海房地（集团）有限公司和上海汇京置业发展有限公司合作开发徐汇长桥潘家塘房地产项目，并以上海星汇置业有限公司作为项目公司开展建设和经营活动，其中，上海房地（集团）有限公司持有上海星汇置业有限公司 60% 股份，上海汇京置业发展有限公司持有上海星汇置业有限公司 40% 股份，双方同股同权同责，共同投资，共享收益，共担风险。之后，上海房地（集团）有限公司、上海汇京置业发展有限公司、上海星汇置业有限公司及上海汇京建材有限公司共同约定上海汇京置业发展有限公司持有的上海星汇置业有限公司的 40% 股权，全部转让给上海汇京建材有限公司，上海汇京置业发展有限公司原享有的权利、义务和责任全部由上海汇京建材有限公司享有和承担。

2011年3月21日，上海星汇置业有限公司召开董事会，会议明确上海星汇置业有限公司的员工由股东单位派出，就员工的工资薪金、奖金、福利等待遇根据股东单位投资比例计入公司管理费，其中，上海房地（集团）有限公司（原名为上海中星（集团）有限公司）派出的公司员工所涉及的工资薪金由项目公司在管理费用中支出，上海汇京置业发展有限公司则根据投资比例，列支相应的管理费用。2016年至2020年期间，上海房地（集团）有限公司、上海汇京置业发展有限公司及上海星汇置业有限公司，共同确认股东计提的管理费用，其中，2016年1月至2020年12月上海汇京置业发展有限公司累计计提管理费用为人民币1,631.86万元，上海星汇置业有限公司长期未支付，2024年11月上海汇京置业发展有限公司提出仲裁申请。上海星汇置业有限公司本期计提管理费用1,631.86万元、逾期付款利息176.92万元、案件受理费、担保费、保全费及律师费等16万元，共计1,824.79万元，截至报告日，尚未作出判决。

4. 子公司上海建材（集团）有限公司下属上海耀皮玻璃集团股份有限公司截止2024年12月31日作为被告被起诉尚未判决的诉讼及仲裁案件有12起，涉案金额约18,402.05万元，其中2起主要案件涉案金额2,356.93万美元，折合人民币16,942.58万元，尚在案件初期，经与代理律师确认后诉讼结果尚无法预判；其余案件或暂时无法判断影响或预计赔付可能性不大或账面已计提了相关负债，因此暂无需确认预计负债。

(三) 其他需说明的重大或有事项

- 1、 本公司下属项目公司目前按照《土地增值税暂行条例》及其实施细则的相关规定计算并确认土地增值税，因部分开发项目尚未进行土地增值税清算，最终清算结果可能和公司确认金额有所差异。
- 2、 公司在计算应交所得税时，有多项交易需要作出重大判断，且所需计算的税额无法在税务清算前确定。若税务清算的最终结果与账载计算结果不同，则这些差异会影响清算年度的所得税和递延税项。暂时性差异所造成的相关递延所得税资产在未来税务清算时可以确认，此项税务实际抵消的结果会有所不同。

十、 担保事项

(一) 集团内担保信息

1、 为集团内公司提供担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保余额	债务到期日
上海地产（集团）有限公司（注1）	中华企业股份有限公司	308,700.00	2026-06-15
上海地产（集团）有限公司（注2）	中华企业股份有限公司	312,300.00	2026-08-29
上海地产（集团）有限公司（注2）	中华企业股份有限公司	61,200.00	2026-08-30
上海地产（集团）有限公司（注1）	中华企业股份有限公司	315,000.00	2029-11-06
上海地产（集团）有限公司（注1）	中华企业股份有限公司	75,000.00	2027-01-08
上海中星（集团）有限公司（注3）	上海环江投资发展有限公司	11,250.00	2033-01-31
上海地产住房发展有限公司	上海九韵置业有限公司	22,028.26	2026-01-18
上海地产住房发展有限公司	上海九韵置业有限公司	22,659.00	2026-01-18
上海地产（集团）有限公司	上海地产北虹桥开发建设有限公司	120,695.25	2036-07-08
上海地产北虹桥企业发展有限公司	上海地产北虹桥开发建设有限公司	289,668.60	2036-07-08
上海地产养老产业投资有限公司	上海地产乐养企业管理有限公司	36,250.00	2042-10-20
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	1,800.00	2025-02-05
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	900.00	2025-04-23
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	450.00	2025-03-25
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	450.00	2025-02-10
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	2,025.00	2025-03-05
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	675.00	2025-11-11
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	675.00	2025-12-02
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	90.00	2025-01-02
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	15.75	2025-01-14
上海建材（集团）有限公司（注4）	上海玻机智能幕墙股份有限公司	90.00	2025-02-01
上海地产（集团）有限公司（注2）	上海地产三林滨江生态建设有限公司	200,000.00	2025-06-14
合计		1,781,921.86	

注 1：由担保单位为被担保单位发行企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保。

注 2：由担保单位为被担保单位的债权投资计划提供不可撤销的连带责任保证担保。

注 3：提供担保的同时由被担保单位提供资产抵押。

注 4：详见附注十/（一）/2/（3）

2、 为集团内公司提供的其他担保事项

- (1) 截止 2024 年 12 月 31 日，子公司上海地产闵虹（集团）有限公司（以下简称“闵虹公司”）下属上海闵行联合发展有限公司（以下简称“闵联公司”）G18、19 地块标准厂房项目银团贷款余额为 53,084.95 万元。该银团贷款由股东上海地产闵虹（集团）有限公司出具承诺函，承诺函事项如下：如闵联公司未按期归还到期的本项目银团贷款本息，由承诺人承担代偿责任。
- (2) 截止 2024 年 12 月 31 日，子公司上海地产闵虹（集团）有限公司（以下简称“闵虹公司”）下属上海地产闵虹新顾城科技园发展有限公司 0433-04、08 地块综合产业基地项目银团贷款余额为 75,394.53 万元。银团贷款由股东上海地产闵虹（集团）有限公司出具承诺函及安慰函，承诺事项如下：督促新顾城公司认真执行贷款用途，若项目超投资、还本付息资金出现缺口、或因未达到土地出让合同要求而形成相应支出的，将及时支持新顾城公司筹措资金予以补足，同时对债务履行提供多方支持。
- (3) 子公司上海建材（集团）有限公司保证范围为上海玻机智能幕墙股份有限公司主合同项下债权本金及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用总额的 45%。截至 2024 年 12 月 31 日，在该最高额担保项下，已发生未到期短期借款合计人民币 15,500 万元，产业链融资 435.00 万元。同时由上海玻机智能幕墙股份有限公司股东上海润邦投资集团有限公司、上海振跃投资中心（有限合伙）、上海宝元信息科技中心、上海和钊翔信息服务有限公司（变更前：上海昊民投资管理有限公司）、强建新将其持有的玻机幕墙股份的股份质押给本公司，以上述少数股东所持玻机幕墙股份为本公司提供反担保。

(二) 集团外担保信息

1、 为集团外公司提供担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	与本集团关系	担保金额	债务到期日
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	5,855.50	2025-05-09
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	3,920.00	2025-05-16
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	3,920.00	2025-05-11
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	4,900.00	2025-05-07
上海地产投资有限公司	上海外滩老建筑投资发展有限公司	关联方	183,359.00	2044-11-26
上海地产养老产业投资有限公司	上海联颐建设发展有限公司	关联方	16,526.00	2030-04-22

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

担保单位	被担保单位	与本集团关系	担保金额	债务到期日
上海地产养老产业投资有限公司	上海联园建设发展有限公司	关联方	5,280.00	2030-12-15
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	1,039,295.28	2034-07-30
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	762,840.00	2036-01-15
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	626,742.00	2036-01-13
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	460,316.40	2036-01-19
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	119,974.80	2036-01-19
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	542,100.00	2036-02-02
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	342,739.16	2034-06-26
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	652,104.00	2035-06-29
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	1,328,020.80	2035-12-24
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	1,007,940.00	2036-03-30
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	284,782.20	2036-03-30
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	1,559,880.00	2036-09-01
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	1,126,378.80	2036-08-08
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	844,740.00	2036-08-08
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	1,060,320.00	2036-12-09
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	314,400.00	2037-01-25
上海城市更新建设发展有限公司	上海外滩城市更新投资发展有限公司	关联方	639,439.80	2037-02-27
上海城市更新建设发展有限公司	上海外滩城市更新投资发展有限公司	关联方	265,440.00	2037-07-04
上海城市更新建设发展有限公司	上海外滩城市更新投资发展有限公司	关联方	141,960.00	2037-08-21
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	266,910.00	2037-08-17
上海地产（集团）有限公司	绿地控股集团有限公司	关联方	99,000.00	2029-03-20
合计			13,709,083.74	

2、 集团外公司为本集团提供担保
信用担保

单位：万元

担保单位	与本集团关系	被担保单位	担保金额	债务到期日
上海聚虹投资管理有限公司	非关联方	上海地产北虹桥开发建设有限公司	48,278.10	2036-07-08
上海嘉定住房建设发展（集团）有限公司	非关联方	上海地产北虹桥开发建设有限公司	24,139.05	2036-07-08
合计			72,417.15	

（三）担保经营业务事项

截止 2024 年 12 月 31 日，子公司上海市住房置业融资担保有限公司为个人住房公积金贷款担保余额为 760.76 亿元，商业贷款担保余额为 8.06 亿元，商贷五年期业务在保余额为 2.41 亿元，拍卖担保在保余额为 4.85 亿元，期房阶段性业务在保余额为 3,753.70 万元，乡悦华庭在保余额 386.00 万元。

（四）商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，下属部分项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。

十一、承诺事项

1、2016 年子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称“申江公司”）与子公司中华企业股份有限公司下属上海富源滨江开发有限公司（以下简称“富源公司”）签订土地转移备忘录，申江公司收取富源公司的 E04-2/04-4 两个地块的捆绑公益性项目配套成本 3.5 亿元并承担该两个地块的五个公益性项目的建设成本。同时申江公司不可撤销承诺，无论申江公司是否为富源公司的股东，若公益性项目的成本无法在富源公司税前（包括但不限于土增税、增值税、企业所得税）扣除，申江公司同意调减上述土地使用权转让款（即申江公司不再向富源公司收取所减少的土地使用权转让款），调整后确保富源公司获取按公益性项目成本可以在税前扣除应享有的税后利润，以保障富源公司股东应享有的权益。富源公司股东方为上海中星（集团）有限公司以及上海融绿春江置业有限公司，持股比例分别为 53% 和 47%。

2019 年 1 月 11 日，本公司根据沪地产〔2019〕26 号文正式对申江公司进行吸收合并，并签订吸收合并协议，约定以 2019 年 6 月 30 日为合并基准日，基准日起申江公司所有资产、债务以及人员等所有权利义务均由本公司条件承受。故上述相关承诺事项由本公司一并承继。

2、2015 年子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称“申江公司”）按照市政府关于黄浦江两岸整体开发的战略部署，申江公司负责黄浦江两岸码头区域存量土地整体打包成片开发，及通过存量土地补地价方式取得 15 个地块经营性土地的开发权，同时负责承担黄浦江两岸两桥之间 12 个码头滨江区域公益性项目建设。根据申江公司与上海市规划和国土资源管理局签订的上海市国有建设用地使用出让合同，第八章适用《法律及争议解决》第四十三条，特别约定：

（1）建设单位需带建捆绑性公益性项目并承担相关费用，建成后移交政府进行属地化管理。

（2）按照市政府关于黄浦江两岸重点区域整体联动成片开发项目的工作要求，受让人需按比例承担黄浦江两岸重点区域公益性项目的建设等相关费用。

（3）根据市政府对黄浦江两岸重点区域实施整体开发与公益性项目联动的工作机制，对相关地块收回的码头（申江部分）区域的申江权属土地权益进行核减，土地核减金额直接抵减土地出让金。

2019 年 1 月 11 日，本公司根据沪地产（2019）26 号文正式对申江公司进行吸收合并，并签订吸收合并协议，约定以 2019 年 6 月 30 日为合并基准日，基准日起申江公司所有资产、债务以及人员等所有权利义务均由本公司条件承受。故上述相关承诺事项由本公司一并承继。

截至 2024 年 12 月 31 日，根据特别约定（2）中涉及的非捆绑性公益性项目，共向各建设项目的主体收取了配套成本 12.0045 亿元负责各项目涉及的非捆绑性公益性项目的建设，本年度专项应付款结余 6.87 亿元。根据特别约定（3）获取申江权属土地权益核减金额 30.7115 亿元，本年度土地补偿款结余 12.64 亿元，暂挂长期应付款-土地权益核减地块补偿款。

十二、资产负债表日后事项

- 1、子公司中华企业股份有限公司 2025 年 4 月 15 日，第十一届董事会第五次会议审议通过公司 2024 年度利润分配预案：根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号规范运作》及《公司章程》等相关规定，鉴于 2024 年度实现归属于母公司所有者的净利润为负，并综合考虑 2025 年经营发展需要和资金需求，公司 2024 年度拟不进行现金分红，不送红股，也不进行以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。本议案尚需提交公司股东大会审议。
- 2、子公司上海建材（集团）有限公司下属上海耀皮玻璃集团股份有限公司（以下简称“耀皮股份”）于 2025 年 3 月 27 日召开第十一届董事会第五次会议，审议批准 2024 年度利润分配预案，拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.07 元（含税），本次拟分配现金股利人民币 6,544,412.48 元。上述股利分配方案尚待股东大会批准。
- 3、根据上海地产（集团）有限公司沪地产（2024）188 号文《关于同意上海市房地产拍卖行有限公司转让上海静安置业股份有限公司 1%股份的批复》，子公司上海市房地产拍卖行有限公司根据相关政策规定，不对上海静安置业股份有限公司进行资产评估，并以

337.97 万元为挂牌底价，通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海静安置业股份有限公司 1% 股份。截止报告日上述股权已在上海联合产权交易所公开挂牌。

- 4、子公司上海地产住房发展有限公司下属上海尚淦实业有限公司（以下简称“尚淦公司”）和上海华辙实业有限公司（以下简称“华辙公司”）为“汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”的基础设施项目公司。该基金已于 2025 年 3 月 4 日获批（证监许可〔2025〕393 号），并于 2025 年 3 月 20 日完成对尚淦公司和华辙公司的交割。

十三、关联方关系及其交易

（一） 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

企业名称	股份比例	与本公司的关系
上海市国有资产监督管理委员会	100%	股东

- （二） 本公司的子企业情况，详见附注七/（一）。

- （三） 本公司的合营企业、联营企业情况，详见附注八/（十三）/2。

（四） 本公司的其他关联方情况

关联方单位名称	与本公司的关系
上海融绿睿江置业有限公司	中华企业下属公司的少数股东
上海市建设工程管理有限公司	申虹公司的托管企业
上海颀桥资产投资经营有限公司	上房下属子公司少数股东
上海颀谊投资有限公司	上房下属子公司少数股东
上海欣馨投资管理有限公司	担保下属子公司少数股东

（五） 关联方交易

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

2、 关联交易定价方式及决策程序

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

本公司与上述关联方之间发生的各项关联交易均按照互惠互利、公平公允的原则进行，

任何一方都不能利用关联交易损害另一方的利益。

3、 向关联方销售商品、提供劳务

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海浦江游览营运服务有限公司	提供劳务	43,155,698.70	39,245,082.23
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	人员管理费、项目规划费等	13,051,017.90	31,109,302.17
上海虹口城市更新建设发展有限公司	人员管理费、项目规划费等	12,777,837.68	16,145,778.71
上海外滩城市更新投资发展有限公司	委派人员管理费	8,710,600.00	6,638,594.34
上海申地生态集团有限公司	物业管理费	8,675,265.51	
上海国际汽车城置业有限公司	物业管理	7,922,580.19	
上海徐汇城市更新建设发展有限公司	委派人员管理费	7,302,800.00	2,430,100.00
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	物业管理	4,886,492.02	
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管费	4,359,251.55	4,552,118.15
南宁申寿润投资管理有限责任公司	服务费	3,537,735.85	3,856,599.06
上海保锦润房地产有限公司	提供劳务	3,433,159.13	6,103,412.40
上海联颐建设发展有限公司	劳务费	2,009,620.94	1,775,328.94
上海新东安企业发展有限公司	信息分摊费	1,933,983.53	
上海侨建重联企业发展有限公司	物业管理	1,549,250.60	
上海华辕实业有限公司	项目管理费	1,042,229.00	
上海新百安经济发展有限公司	信息分摊费	918,171.36	
上海国际贸易中心有限公司	劳务收入	631,272.19	846,481.05
上海国际贸易中心有限公司	权益补偿款及利息		2,972,110.85
上海新枫安企业发展有限公司	提供劳务	582,062.67	
上海外滩老建筑投资发展有限公司	资金占用	317,285.89	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	委派人员管理费	19,598.23	1,391,200.00
上海淮海商北商业管理有限公司	代建管理费		1,162,735.86
上海瀛利置业有限公司	提供劳务		7,051,415.09
合计		126,815,912.94	125,280,258.85

4、 向关联方采购商品、接受劳务

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
溧州市小川玻璃硅砂有限公司	采购原材料	32,633,186.99	
上海上房城新企业发展有限公司	委托管理费	18,244,773.58	17,858,716.81

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	水电费	3,957,202.30	
上海零号湾创业投资有限公司	经租管理费	1,149,082.82	1,489,960.20
上海融绿睿江置业有限公司	接受劳务	500,000.00	
上海浦江游览营运服务有限公司	票务款		3,175,231.65
合计		56,484,245.69	22,523,908.66

5、 关联租赁情况

本公司作为出租方

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海世博百联商业有限公司	房屋租赁	139,122,938.51	139,207,868.21
上海申养投资管理股份有限公司	场地租赁	35,439,724.56	35,439,724.25
南宁申寿润投资管理有限责任公司	房屋租赁	1,976,190.36	2,604,707.52
上海康健加油有限公司	房屋租赁	676,190.48	676,190.47
上海华辕实业有限公司	房屋租赁	592,769.40	622,407.84
合计		177,807,813.31	178,550,898.29

本公司作为承租方

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	场地租赁	617,614.28	617,614.28
合计		617,614.28	617,614.28

6、 向关联方收取利息收入

公司名称	本期金额	上年金额
上海华辕实业有限公司	183,090,273.58	5,002,766.27
上海虹口城市更新建设发展有限公司	108,892,541.51	137,639,778.30
上海滨和城市建设发展有限公司	67,076,962.07	92,367,214.58
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	23,507,191.32	28,168,842.96
上海德茗置业有限公司	10,760,013.69	
上海筠铭置业有限公司	6,074,812.36	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	5,022,169.81	5,991,511.54
上海淮海商北商业管理有限公司	115,112.08	114,797.57
上海黄浦城市更新建设发展有限公司		3,739,144.66
上海浦砾珐住宅工业有限公司		180,817.61

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

公司名称	本期金额	上年金额
上海宏昌置业有限公司		6,409,915.82
合计	404,539,076.42	279,614,789.31

7、 向关联方支付利息支出

公司名称	本期金额	上年金额
上海德泽置业有限公司	4,226,722.70	
合计	4,226,722.70	

8、 关联方应收、应付款项

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海世博百联商业有限公司	应收账款	120,767,576.81	104,438,620.02
上海国际汽车城置业有限公司	应收账款	7,922,580.19	
上海浦江游览营运服务有限公司	应收账款	6,108,749.43	4,262,015.49
上海申养投资管理股份有限公司	应收账款	2,997,336.72	3,102,908.97
上海宏昌置业有限公司	应收账款	2,558,019.42	
上海世博东迪文化发展有限公司	应收账款	2,320,522.15	1,740,391.62
上海新东安企业发展有限公司	应收账款	2,050,022.54	
上海新百安经济发展有限公司	应收账款	973,261.64	
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	应收账款	735,282.42	649,845.72
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	应收账款	566,666.67	1,860,939.64
上海世博绿色能源发展有限公司	应收账款	444,808.61	
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	应收账款	399,156.00	2,858,996.33
上海申地生态集团有限公司	应收账款	350,554.97	9,331,884.81
上海普陀区申养镇坪路望年荟养老院	应收账款	111,226.89	113,273.79
上海世博科创科技发展有限公司	应收账款	84,909.48	
上海申养养老服务服务有限公司	应收账款	75,256.00	282,297.17
上海申养钦州路望年荟养老院	应收账款	67,391.06	60,331.91
上海申养康复医院有限公司	应收账款	37,419.36	430,237.57
上海虹口城市更新建设发展有限公司	应收账款		399,492.01
合计		148,570,740.36	129,531,235.05

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海虹口城市更新建设发展有限公司	其他应收款	4,308,936,426.27	3,425,510,332.27
上海华轵实业有限公司	其他应收款	3,063,184,440.96	5,515,897,950.31
上海滨和城市建设发展有限公司	其他应收款	888,582,277.68	128,543,727.66
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	其他应收款	703,838,309.67	
上海垣璟企业发展有限公司	其他应收款	565,514,070.83	
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	其他应收款	460,600,000.00	
上海德茗置业有限公司	其他应收款	156,998,987.38	925,113,372.85
上海市建设工程管理有限公司	其他应收款	85,269,354.50	85,269,354.50
上海融绿脊江置业有限公司	其他应收款	76,385,316.90	76,385,316.90
上海外滩老建筑投资发展有限公司	其他应收款	24,560,000.00	
上海地产乡悦建设发展有限公司	其他应收款	16,937,150.00	15,000,000.00
溧州市小川玻璃硅砂有限公司	其他应收款	8,503,286.20	
上海市国有资产监督管理委员会	其他应收款		97,849,134.32
上海兴华地酒店管理有限公司	其他应收款		28,500,000.00
上海淮海商北商业管理有限公司	其他应收款		4,755,135.49
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	其他应收款		235,127.21
合计		10,359,309,620.39	10,303,059,451.51

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海南滩城市建设发展有限公司	长期应收款	1,412,131,211.25	1,340,693,427.21
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	长期应收款	32,340,000.00	560,563,777.88
上海滨和城市建设发展有限公司	长期应收款		1,588,936,970.23
合计		1,444,471,211.25	3,490,194,175.32

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海申养投资管理股份有限公司	应付账款	476,200.00	
上海申地生态集团有限公司	应付账款	95,377.36	
合计		571,577.36	

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海康健加油有限公司	预收款项	703,238.10	
合计		703,238.10	

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	其他应付款	1,032,839,049.98	324,839,049.98
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	其他应付款	720,000,000.00	583,800,000.00
上海保锦润房地产有限公司	其他应付款	603,068,045.53	603,068,045.53
上海徐汇城市更新建设发展有限公司	其他应付款	498,000,000.00	
上海颀桥资产投资经营有限公司	其他应付款	367,783,678.08	350,968,550.49
上海颀谊投资有限公司	其他应付款	183,872,806.28	175,497,216.04
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	其他应付款	109,956,000.00	219,716,000.00
上海新型建材岩棉有限公司	其他应付款	52,898,055.51	
上海欣馨投资管理有限公司	其他应付款	14,956,000.00	14,956,000.00
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	其他应付款	11,025,000.00	735,000.00
上海申养投资管理股份有限公司	其他应付款	6,316,614.60	6,316,614.60
上海利昊物业管理有限公司	其他应付款	2,045,574.00	2,045,574.00
上海零号湾创业投资有限公司	其他应付款	1,214,720.38	1,095,497.56
上海外滩滨江综合开发有限公司	其他应付款		600,000,000.00
上海融绿脊江置业有限公司	其他应付款		23,850,256.38
合计		3,603,975,544.36	2,906,887,804.58

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏帐准备	账面余额	坏帐准备
1 年以内（含 1 年）	155,107,768.21	756,664.58	982,879,707.33	41,902,472.09
1-2 年（含 2 年）				
2-3 年（含 3 年）			83,846,897.00	
3 年以上	83,846,897.00			
合计	238,954,665.21	756,664.58	1,066,726,604.33	41,902,472.09

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率		金额	比例	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	223,821,373.44	93.67%			223,821,373.44	228,677,162.63	21.44%			228,677,162.63
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,133,291.77	6.33%	756,664.58	5.00%	14,376,627.19	838,049,441.70	78.56%	41,902,472.09	5.00%	796,146,969.61
合 计	238,954,665.21	100.00%	756,664.58	0.32%	238,198,000.63	1,066,726,604.33	100.00%	41,902,472.09	3.93%	1,024,824,132.24

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海房地产经营（集团）有限公司	139,974,476.44			内部往来，不计提坏账
上海房地（集团）有限公司	83,846,897.00			内部往来，不计提坏账
合 计	223,821,373.44			

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

按账龄组合

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）	15,133,291.77	100.00%	756,664.58	838,049,441.70	100.00%	41,902,472.09
合 计	15,133,291.77	100.00%	756,664.58	838,049,441.70	100.00%	41,902,472.09

(5) 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海房地产经营（集团）有限公司	139,974,476.44	58.58%	
上海房地（集团）有限公司	83,846,897.00	35.09%	
合 计	223,821,373.44	93.67%	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	521,163,356.80	81,163,356.80
其他应收款项	49,192,614,587.18	46,438,577,891.31
合 计	49,713,777,943.98	46,519,741,248.11

1、 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	500,000,000.00	60,000,000.00		
其中：				
上海凯峰房地产开发有限公司		60,000,000.00		
上海地产投资有限公司	500,000,000.00		已宣告未发放	否
账龄一年以上的应收股利	21,163,356.80	21,163,356.80		
其中：				
上海建材（集团）有限公司	21,163,356.80	21,163,356.80	已宣告未发放	否
合计	521,163,356.80	81,163,356.80		

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏帐准备	账面余额	坏帐准备
1 年以内（含 1 年）	6,161,832,414.18	1,360,196.89	5,079,735,738.18	1,509,986.26
1-2 年（含 2 年）	5,292,943,203.60	2,985,897.35	15,273,600,765.29	6,230,835.13
2-3 年（含 3 年）	15,243,202,907.52	18,675,744.43	16,373,445,805.39	11,404,361.39
3 年以上	23,084,869,297.41	567,211,396.86	9,939,232,857.53	208,292,092.30
合 计	49,782,847,822.71	590,233,235.53	46,666,015,166.39	227,437,275.08

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率		金额	比例	金额	预期信用损失率	
单项计提坏账准备的其他应收款项	48,930,428,659.04	98.29%	127,349,134.32	0.26%	48,803,079,524.72	46,400,587,622.16	99.43%	127,349,134.32	0.27%	46,273,238,487.84
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	852,419,163.67	1.71%	462,884,101.21	54.30%	389,535,062.46	265,427,544.23	0.57%	100,088,140.76	37.71%	165,339,403.47
合 计	49,782,847,822.71	100.00%	590,233,235.53	1.19%	49,192,614,587.18	46,666,015,166.39	100.00%	227,437,275.08	0.49%	46,438,577,891.31

(3) 期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
上海德合置业有限公司	7,013,359,985.93			集团内往来，不计提坏账
上海地产租赁住房建设发展有限公司	4,647,244,731.12			集团内往来，不计提坏账
上海城市更新建设发展有限公司	4,577,806,858.33			集团内往来，不计提坏账
上海房地（集团）有限公司	4,284,260,590.00			集团内往来，不计提坏账
上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司	4,120,560,707.01			集团内往来，不计提坏账
上海地产中星曹路基地开发有限公司	4,090,000,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海锐干置业有限公司	3,317,162,501.49			集团内往来，不计提坏账
上海地产住房发展有限公司	3,127,174,959.02			集团内往来，不计提坏账
绿地控股集团有限公司	2,830,000,000.00			根据可收回情况个别计提
上海房地产经营（集团）有限公司	1,831,683,060.58			集团内往来，不计提坏账
上海地产龙阳置业发展有限公司	1,122,242,026.49			集团内往来，不计提坏账
上海富淞滨江开发建设投资有限公司	1,103,870,534.75			集团内往来，不计提坏账
绿地控股集团股份有限公司	900,602,513.75			根据可收回情况个别计提
上海滨和城市建设发展有限公司	888,582,277.68			根据可收回情况个别计提
上海璞锦置业有限公司	824,385,975.58			集团内往来，不计提坏账
上海地产滨虹开发建设有限公司	700,460,501.12			集团内往来，不计提坏账
上海兰创置业有限公司	634,679,833.85			集团内往来，不计提坏账
上海地产闵虹（集团）有限公司	537,182,027.75			集团内往来，不计提坏账
上海晟居实业有限公司	464,000,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	460,600,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	255,170,833.33			集团内往来，不计提坏账
上海富禄房地产开发有限公司	244,460,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海建材（集团）有限公司	222,709,272.31			集团内往来，不计提坏账
上海富今房地产开发有限公司	166,083,195.41			集团内往来，不计提坏账
上海市国有资产监督管理委员会	97,849,134.32	97,849,134.32	100.00%	账龄较长
上海地产北虹桥企业发展有限公司	86,860,179.68			集团内往来，不计提坏账
上海中星集团申城物业有限公司	85,645,600.21			集团内往来，不计提坏账
上海世博文化公园建设管理有限公司	83,503,774.77			集团内往来，不计提坏账
上海地产馨涂酒店有限公司	53,147,292.33			集团内往来，不计提坏账
上海闵联临港联合发展有限公司	51,872,248.74			集团内往来，不计提坏账

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
上海地产房屋租赁有限公司	44,568,421.25			集团内往来，不计提坏账
上海兴华地酒店管理有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00	100.00%	预计无法收回
上海建材（集团）有限公司第一分公司	14,079,876.90			集团内往来，不计提坏账
上海馨安置业有限公司	6,229,152.00			集团内往来，不计提坏账
上海地产投资有限公司	6,012,596.34			集团内往来，不计提坏账
上海申江资产经营管理有限公司	5,000,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海申江怡德投资经营管理有限公司	1,800,000.00			集团内往来，不计提坏账
卢湾区锦江地块启动资金(2005年)	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
上海市住房置业融资担保有限公司	54,043.30			集团内往来，不计提坏账
上海地产农业投资发展有限公司	12,909.46			集团内往来，不计提坏账
上海中大股份有限公司	6,924.24			集团内往来，不计提坏账
上海瀛程置业有限公司	4,120.00			集团内往来，不计提坏账
合计	48,930,428,659.04	127,349,134.32		

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	27,203,937.81	3.19%	1,360,196.89	30,199,725.02	11.38%	1,509,986.26
1-2 年（含 2 年）	29,858,973.54	3.50%	2,985,897.35	62,308,351.29	23.47%	6,230,835.13
2-3 年（含 3 年）	62,252,481.43	7.30%	18,675,744.43	38,014,537.96	14.32%	11,404,361.39
3 年以上	733,103,770.89	86.00%	439,862,262.54	134,904,929.96	50.83%	80,942,957.98
合 计	852,419,163.67	100.00%	462,884,101.21	265,427,544.23	100.00%	100,088,140.76

(5) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	100,088,140.76		127,349,134.32	227,437,275.08
本期计提	362,795,960.45			362,795,960.45
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	462,884,101.21		127,349,134.32	590,233,235.53

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海德合置业有限公司	内部资金借款	7,013,359,985.91	5 年以内	14.09%	
上海地产租赁住房建设发展有限公司	内部资金借款	4,647,244,731.12	4 年以内	9.34%	
上海城市更新建设发展有限公司	内部资金借款	4,577,806,858.33	4 年以内	9.20%	
上海房地（集团）有限公司	内部资金借款	4,284,260,590.00	3 年以内	8.61%	
上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司	内部资金借款	4,120,560,707.01	4 年以内	8.28%	
合 计		24,643,232,872.37		49.50%	

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	104,298,910,003.09	7,852,527,175.56	406,127,175.56	111,745,310,003.09
对合营企业投资	666,803,511.24	904,141,602.10		1,570,945,113.34
对联营企业投资	3,591,362,044.22	171,320,108.26		3,762,682,152.48
小 计	108,557,075,558.55	8,927,988,885.92	406,127,175.56	117,078,937,268.91
减：长期投资减值准备				
合 计	108,557,075,558.55	8,927,988,885.92	406,127,175.56	117,078,937,268.91

2、 长期股权投资明细

2.1 对子公司投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	减值准备期末余额	持股比 例
中华企业股份有限公司	成本法	4,727,995,611.90	4,727,995,611.90			4,727,995,611.90		65.21%
上海金丰投资有限公司	成本法	554,461,534.78	554,461,534.78			554,461,534.78		100%
上海市住房置业融资担保有限公司	成本法	1,241,284,470.56	1,241,284,470.56			1,241,284,470.56		86%
上海明馨置业有限公司	成本法	49,283,899.30	49,283,899.30			49,283,899.30		100%
上海周馨置业有限公司	成本法	23,714,800.00	23,714,800.00			23,714,800.00		100%
上海市滩涂生态发展有限公司	成本法	179,600,000.00	179,600,000.00			179,600,000.00		100%
上海地产闵行（集团）有限公司	成本法	1,806,479,902.64	1,806,479,902.64			1,806,479,902.64		100%
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	成本法	4,217,041,127.73	4,217,041,127.73			4,217,041,127.73		100%
上海地产三林滨江生态建设有限公司	成本法	3,198,456,588.02	3,198,456,588.02			3,198,456,588.02		80%
上海地产养老产业投资有限公司	成本法	1,182,203,828.12	1,154,074,035.31	28,129,792.81		1,182,203,828.12		100%
上海建材（集团）有限公司	成本法	3,147,104,262.02	2,769,106,879.27	377,997,382.75		3,147,104,262.02		100%
上海麦其房产发展有限公司	成本法	124,161,353.51	124,161,353.51			124,161,353.51		100%
上海地产南站有限公司	成本法	284,297,652.00	284,297,652.00			284,297,652.00		95%
上海康长商务服务有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00		100%
上海地产中星曹路基地开发有限公司	成本法	418,095,699.84	418,095,699.84			418,095,699.84		100%
上海中星城北房地产有限公司	成本法	24,354,634.54	24,354,634.54			24,354,634.54		100%
上海晟居实业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00		100%

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	减值准备期末余额	持股比例
上海申虹投资发展有限公司	成本法	2,656,046,975.62	2,656,046,975.62			2,656,046,975.62		61.588%
上海世博文化公园建设管理有限公司	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00			70,000,000.00		100%
上海世博发展（集团）有限公司	成本法	7,925,113,673.17	7,925,113,673.17			7,925,113,673.17		100%
上海富淞滨江开发建设投资有限公司（注 1）	成本法	0.00				0.00		100%
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	成本法	848,480,773.59	848,480,773.59			848,480,773.59		100%
上海地产住房发展有限公司	成本法	4,815,330,273.56	4,815,330,273.56			4,815,330,273.56		100%
上海房地（集团）有限公司	成本法	1,234,353,097.18	1,612,350,479.93		377,997,382.75	1,234,353,097.18		100%
上海市房地产拍卖行有限公司	成本法	17,556,176.84	17,556,176.84			17,556,176.84		100%
上海城市更新建设发展有限公司	成本法	44,509,260,000.00	38,857,860,000.00	5,651,400,000.00		44,509,260,000.00		100%
上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00		100%
上海地产北虹桥企业发展有限公司	成本法	1,800,000,000.00	10,000,000.00	1,790,000,000.00		1,800,000,000.00		100%
上海房地产经营（集团）有限公司	成本法	2,243,208,818.60	2,271,338,611.41		28,129,792.81	2,243,208,818.60		100%
上海地产龙阳置业发展有限公司（注 2）	成本法	0.00				0.00		70%
上海地产投资有限公司	成本法	18,159,108,988.78	18,159,108,988.78			18,159,108,988.78		100%
上海地产滨虹开发建设有限公司	成本法	3,757,920,422.42	3,757,920,422.42			3,757,920,422.42		100%
上海富今房地产开发有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00		72%
上海地产城市更新数字科技有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00			12,000,000.00		100%
上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	成本法	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00		10,000,000.00		100%
上海富禄房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		100%

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	减值准备期末余额	持股比 例
上海兰创置业有限公司	成本法	1,390,000,000.00	1,390,000,000.00			1,390,000,000.00		100%
上海德合置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		100%
上海凯峰房地产开发有限公司	成本法	224,371,686.20	224,371,686.20			224,371,686.20		10%
上海原经房地产（集团）有限公司	成本法	43,023,752.17	43,023,752.17			43,023,752.17		10%
对子公司投资合计		111,745,310,003.09	104,298,910,003.09	7,852,527,175.56	406,127,175.56	111,745,310,003.09		

注 1：按成本法核算的被投资单位净资产为负数，本公司长期股权投资账面数已为零。

注 2：2020 年 5 月 19 日，上海申通地铁集团有限公司将持有的上海地产龙阳置业发展有限公司（以下简称：“龙阳置业公司”）25% 股权非公开协议转让给本公司，本公司持有龙阳置业公司股权比例由 45% 增加至 70%，龙阳置业公司纳入本公司合并范围。追加投资前龙阳置业公司作为本公司的联营企业，因本公司向龙阳置业公司提供借款，而向龙阳置业公司收取资金利息，按其持股比例抵销相应内部利润。利息收入按照持股比例计算归属于本公司的部分并调减长期股权投资损益调整，因本公司对龙阳置业公司的股权投资余额已减记至零，故将超出部分未实现的内部利润重分类至递延收益。

2.2 对合营及联营企业投资

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	其他		
合 计	5,917,734,544.02	4,258,165,555.46	1,213,750,000.00		-138,243,649.64	-44,640.00				5,333,627,265.82	
一、合营企业											
上海外滩滨江综合开发有限公司	248,407,344.74	633,759,023.28			42,272,386.93					676,031,410.21	
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	41,605,269.70	33,044,487.96			6,287.32					33,050,775.28	
上海滨和城市建设发展有限公司（注1）	950,000,000.00		900,000,000.00		-38,137,072.15					861,862,927.85	
合营企业小计	1,240,012,614.44	666,803,511.24	900,000,000.00		4,141,602.10					1,570,945,113.34	
二、联营企业											
上海兴华地酒店管理有限公司（注2）	1,500,000.00										
上海地产北部投资发展有限公司	112,500,000.00	122,833,553.09			1,163,141.86	-44,640.00				123,952,054.95	
上海松江新城建设发展有限公司	938,084,493.84	784,435,188.75			-85,415,846.96					699,019,341.79	
上海陈家镇建设发展有限公司	197,075,086.44	199,581,732.53			5,905,003.21					205,486,735.74	
上海地产星弘房地产开发有限公司	1,663,400,000.00	1,797,706,118.87			-17,527,535.01					1,780,178,583.86	
上海地产北虹桥开发建设有限公司	750,000,000.00	422,544,302.88	313,750,000.00		176,280.55					736,470,583.43	

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投 资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现 金股利或利 润	其他		
上海富浦滨江开发建设投资有限公司 (注 1)	344,138,995.48	72,073,682.63			-15,760,407.94					56,313,274.69	
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司 (注 1)	179,122,351.18	5,862,785.63			-2,662,422.25					3,200,363.38	
上海富洲滨江开发建设投资有限公司 (注 1)	491,901,002.64	186,324,679.84			-28,263,465.20					158,061,214.64	
联营企业小计	4,677,721,929.58	3,591,362,044.22	313,750,000.00		-142,385,251.74	-44,640.00				3,762,682,152.48	

注 1：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消；或以前年度予以抵销部分本年予以转回。

注 2：2024 年末已资不抵债。

3、重要合营企业的主要财务信息：

项目	本期数		上期数	
	上海外滩滨江综合 开发有限公司	上海滨和城市建设 发展有限公司	上海外滩滨江综合 开发有限公司	上海滨和城市建设 发展有限公司
持股比例	50%	50%	50%	50%
流动资产	1,876,537,800.39	5,735,561,336.01	1,694,524,301.98	5,415,845,195.23
非流动资产	3,157,124,535.58		3,232,804,885.91	
资产合计	5,033,662,335.97	5,735,561,336.01	4,927,329,187.89	5,415,845,195.23
流动负债	2,589,305,015.85	3,692,906,100.63	2,625,095,647.41	5,315,725,582.69
非流动负债	615,379,387.00	102,775,096.00	586,156,521.82	
负债合计	3,204,684,402.85	3,795,681,196.63	3,211,252,169.23	5,315,725,582.69
少数股东权益	476,915,112.72		448,558,972.11	
归属于母公司权益	1,352,062,820.40	1,939,880,139.38	1,267,518,046.55	100,119,612.54
按持股比例计算的 净资产份额	676,031,410.20	969,940,069.69	633,759,023.28	50,059,806.27
调整事项		-108,077,141.84		-50,059,806.27
对合营企业权益投 资的账面价值	676,031,410.21	861,862,927.85	633,759,023.28	
存在公开报价的权 益投资的公允价值				
营业收入	131,721,455.28		197,863,322.71	
财务费用	-666,529.16	998.00	-3,005,734.71	565.50
所得税费用	5,616,486.63	13,253,508.95	9,081,627.90	
净利润	112,900,914.46	39,760,526.84	-149,031,765.84	-25,801.35
其中：归属于母公司 净利润	84,544,773.85		-122,232,655.35	
其他综合收益				
综合收益总额	112,900,914.46	39,760,526.84	-149,031,765.84	-25,801.35
其中：归属于母公司 综合收益总额	84,544,773.85		-122,232,655.35	
企业本期收到的来 自合营企业的股利				

4、重要联营企业的主要财务信息如下：

项目	上海地产星弘房地产开发有限公司	
	本期数	上期数
流动资产	2,569,451,310.81	2,620,930,521.93
非流动资产	28,424,287.46	7,147,202.10
资产合计	2,597,875,598.27	2,628,077,724.03
流动负债	1,178,115,327.48	1,169,722,383.23
非流动负债	371,170,000.00	374,710,000.00
负债合计	1,549,285,327.48	1,544,432,383.23
净资产	1,048,590,270.79	1,083,645,340.80
按持股比例计算的净资产份额	524,295,135.40	541,822,670.40
调整事项（注）	1,255,883,448.47	1,255,883,448.47
对联营企业权益投资的账面价值	1,780,178,583.87	1,797,706,118.87
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	3,027,522.94	
净利润	-35,055,070.01	-25,259,179.84
其他综合收益		
综合收益总额	-35,055,070.01	-25,259,179.84
企业本期收到的来自联营企业的股利		

注：系收购 30% 股权的收购价与账面净资产份额的差额。

5、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本期数	上期数
合营企业：		
投资账面价值合计	33,050,775.28	33,044,487.96
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	6,287.32	-4,142,598.16
其他综合收益		
综合收益总额	6,287.32	-4,142,598.16
联营企业：		
投资账面价值合计	1,982,503,568.62	1,793,655,925.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-124,857,716.73	-137,939,295.42

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	本期数	上期数
其他综合收益	-44,640.00	
综合收益总额	-124,902,356.73	-137,939,295.42

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额			上期发生额		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	22,976,978.29	801,998,778.58	824,975,756.87	1,436,355,867.87	452,228,593.94	1,888,584,461.81
营业成本	-30,448,405.22	580,491,140.72	550,042,735.50	667,740,538.53	444,530,334.86	1,112,270,873.39
营业毛利	53,425,383.51	221,507,637.86	274,933,021.37	768,615,329.34	7,698,259.08	776,313,588.42

1、 主营业务收入、成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 房地产业	22,879,184.89	-30,448,405.22	1,436,035,113.15	667,740,538.53
(2) 委托管理收入	97,793.40		320,754.72	
合计	22,976,978.29	-30,448,405.22	1,436,355,867.87	667,740,538.53

2、 其他业务收入、成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
(1) 土地转让	171,556,974.65	60,928,371.69		
(2) 租赁、场地使用费	457,828,537.01	339,475,347.64	452,228,593.94	444,530,334.86
(3) 公益性代建	172,613,266.92	180,087,421.39		
合计	801,998,778.58	580,491,140.72	452,228,593.94	444,530,334.86

(五) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	692,485,682.57	102,970,931.80
权益法核算的长期股权投资收益（注）	-138,243,649.64	-237,545,464.60
处置长期股权投资产生的投资收益		4,325,093.12
委托贷款收益	1,579,723,550.14	1,861,699,302.34
其他债权投资持有期间的投资收益	3,019,139.64	3,481,179.24
其他权益工具投资持有期间的投资收益	6,965,474.81	9,308,092.12
其他投资收益	1,226,800.57	
合 计	2,145,176,998.09	1,744,239,134.02

注：按照权益法核算的长期股权投资明细如下

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海外滩滨江综合开发有限公司	50.00%	84,544,773.85	42,272,386.93
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	50.00%	12,574.63	6,287.32
上海滨和城市建设发展有限公司（注 1）	50.00%	39,760,526.84	-38,137,072.15
上海兴华地酒店管理有限公司（注 2）	30.00%	-4,873,814.13	-
上海地产北部投资发展有限公司	45.00%	2,584,759.68	1,163,141.86
上海松江新城建设发展有限公司	48.00%	-177,949,681.18	-85,415,846.96
上海陈家镇建设发展有限公司	24.50%	24,102,053.94	5,905,003.21
上海地产星弘房地产开发有限公司	50.00%	-35,055,070.01	-17,527,535.01
上海地产北虹桥开发建设投资有限公司	25.00%	705,122.19	176,280.55
上海富浦滨江开发建设投资有限公司（注 1）	49.00%	-39,257,702.36	-15,760,407.94
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司（注 1）	49.00%	-8,905,980.42	-2,662,422.25
上海富洲滨江开发建设投资有限公司（注 1）	49.00%	-34,173,349.90	-28,263,465.20
合 计		-148,505,786.87	-138,243,649.64

注 1：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消；或以前年度予以抵消部分本年予以转回。

注 2：2024 年末已资不抵债。

(六) 现金流量表

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	68,635,945.21	33,776,111.13
加：资产减值损失		
信用减值损失	-13,071,113.79	27,566,954.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	236,148,373.46	205,580,166.21
使用权资产折旧	39,968,284.11	39,968,284.08
无形资产摊销	11,899,574.08	11,048,336.80
长期待摊费用摊销	6,249,006.15	9,401,646.82
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）		190.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,537,275,724.07	2,690,546,354.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,145,176,998.09	-1,744,239,134.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,913,864.75	-664,781,586.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	68,064,213.43	172,485,697.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	763,289,963.70	1,315,443,690.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-470,095,454.81	-1,444,889,769.29
其 他	-135,777,262.43	-62,616,790.37
经营活动产生的现金流量净额	964,496,390.34	589,290,152.43
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37
减：现金的期初余额	24,987,293,626.37	21,797,089,445.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

上海地产（集团）有限公司
2024 年度
财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	-8,630,769,119.45	3,190,204,180.86

2、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37
其中：库存现金	139,028.75	116,494.17
可随时用于支付的银行存款	16,262,503,821.15	24,912,906,646.62
可随时用于支付的其他货币资金	93,881,657.02	74,270,485.58
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	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

十五、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

- (一) 根据沪地产（2016）8 号文，本公司将承接的上海金丰投资股份有限公司置出资产，以 2015 年 6 月 30 日经审计账面价值置入上海金丰投资有限公司（以下简称“金丰有限”）。金丰有限于 2015 年 8 月设立，章程约定以 5.18 亿元货币资金出资。截至报告日，出资尚未到位。
- (二) 2024 年 1 月 5 日，子公司中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”）收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于受理中华企业股份有限公司沪市主板上市公司发行证券申请的通知》【上证上审（再融资）（2024）6 号】，中华企业向特定对象发行 A 股股票方案已获上交所受理，截至报告日，仍处于审核过程中。
- (三) 根据子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称“申江公司”）的股东会决议，本公司按申江公司账面价值正式对申江公司进行吸收合并，吸收合并基准日为 2019 年 6 月 30 日，申江公司的资产、股权、债权、债务以及人员一并由本公司承接，申江公司歇业注销。2019 年 1 月 11 日，沪地产（2019）26 号“关于集团吸收合并申江公司的通知”也明确以上内容。
- 同年，本公司与申江公司签订吸收合并协议，约定以 2019 年 6 月 30 日为合并基准日，基准日后申江公司按有关规定及时办理税务清算、工商注销及国有产权变更登记等相关

工作。2019 年 10 月 18 日，吸收合并事宜已在文汇报上进行公告；本公司已开设独立账套，以申江公司 2019 年 6 月 30 日经审计账面资产及负债入账核算。

2019 年，原申江公司盘点发现部分设备原值 520.20 万元，净值 400.99 万元，盘点已拆除，申江公司通过党委会 2019-6 的会议纪要同意报废处理，同时要求相关资产使用部门要严格按照资产处置的有关规定办理资产处置事项。截至报告日，已完成资产清理净值 24.18 万元。

(四) 根据上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）《沪国资委产权〔2021〕158 号》，将市国资委所持锦江国际（集团）有限公司 19% 股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述股权划转以 2020 年 12 月 31 日为基准日；

根据上海市国有资产监督管理委员会《沪国资委产权〔2021〕159 号》，将市国资委所持东浩兰生（集团）有限公司 19% 股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述股权划转以 2020 年 12 月 31 日为基准日；

根据上海市国有资产监督管理委员会《沪国资委产权〔2021〕160 号》，将市国资委所持百联集团有限公司 19% 股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述股权划转以 2020 年 12 月 31 日为基准日。

截至报告日，上述股权均未完成工商变更手续。

(五) 子公司上海市住房置业融资担保有限公司（以下简称“住房担保”）担保业务说明：

1. 融资性担保业务

截至 2024 年 12 月 31 日，住房担保公司及其子公司上海联合融资担保有限公司累计已代偿未收回的融资性担保业务款项余额为 85,917.05 万元，其中钢贸类 59,732.82 万元，非钢贸类为 26,153.47 万元，诉保业务代偿款 30.76 万元；账面累计计提坏账准备 7,449.50 万元，计提特殊准备金 78,467.55 万元。

2013 年 4 月 8 日，住房担保公司召开 2012 年股东会，决议通过原受理的大部分钢贸类担保业务（涉及担保金额 58,495 万元，其中 6,952 万元仍在住房担保公司）已划转至其控股子公司上海联合融资担保有限公司，住房担保公司继续享有其权利并承担相应责任。截至 2024 年 12 月 31 日，该部分钢贸类担保业务所计提的担保赔偿准备金 50,190.50 万元由住房担保公司承担。

2. 个人汽车贷款担保业务

住房担保公司于 2017 年 10 月与上海汽车集团财务有限公司（以下简称“上汽财务”）签订《个人汽车贷款担保合作协议》。住房担保公司为借款人向上汽财务申请的个人汽车贷款承担连带保证责任。住房担保公司保证责任的履行方式为：当累计履行保证责任总金额不超过累计担保收入的一定比例时，住房担保公司依据担保函及协议的约定，向上

汽财务承担保证责任；当累计履行保证责任总金额超过或达到累计担保收入的该比例时，住房担保公司有权暂缓履行保证责任，直至累计履行保证责任总金额重新低于累计担保收入的该比例后继续履行担保责任。该协议已于 2020 年 9 月到期且未续签。截止 2024 年 12 月 31 日，累计担保收入为 3,744.43 万元，累计代偿金额 2,375.87 万元。

(六) 关于中星集团股权划拨中职工持股会遗留问题的事项：

根据沪地产（2017）10 号文件《关于解决中星集团职工持股会遗留问题的批复》：

甲方 1：子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）、甲方 2：子公司上海中星集团新城房产有限公司（以下简称“新城房产”）、甲方 3：子公司上海中星集团振城不动产经营有限公司（以下简称“振城不动产”）（甲方 1、甲方 2、甲方 3 合称甲方）与乙方：子公司上海地产资产经营有限公司（以下简称“资产经营”）签订协议。

协议约定：将甲方职工持股会结余资金账面余额 1.21 亿元划转至乙方，职工持股会结余资金涉及的权利义务一并由甲方转让给乙方；上述职工持股会结余资金划转至乙方账户后，乙方应将职工持股会结余资金委托第三方管理机构进行增值管理，用于协议约定之用途和覆盖范围，不得挪作他用，其收益部分作为补充中星集团离退休职工保障机制分配给职工持股会结余资金覆盖范围内的离退休职工。

2017 年 3 月 31 日，资产经营制定了《上海地产资产经营有限公司代管原上海中星（集团）有限公司持股会结余资金养老保障管理方案》（以下简称“方案”），方案规定管理小组为管理机构，管理小组由权益职工范围内选取代表 7 人组成，每届六年，可连选连任；方案确定使用信托管理模式管理职工持股会结余资金，选取长江养老保险股份有限公司作为资金管理的法人受托管理机构，同时确定使用持股会结余资金的投资收益用于权益职工的退休补贴；方案规定当“本方案相关权益职工或相关权益不存在，国家有关政策法规发生重大变化、致本方案无法继续实施”时，方案终止。方案清算终止后，资金返回本公司或本公司指定的单位。根据以上方案，2017 年 4 月资产经营公司将持股会结余资金 1.21 亿元转入长江盛世华章集合型团体养老保障管理产品的企业公共账户。

2020 年资产经营公司根据本公司决定，将原先根据地产集团（2017）沪地产 10 号文批准的职工持股会结余资金的第三方委托管理合同及其项下全部法律文件，凡涉及资产经营公司名下的权利义务均转让给上海房地（集团）有限公司承担或享有，其余权利义务条款不变。

截至 2024 年 12 月 31 日，该产品企业公共账户余额为 1.3092 亿元。

(七) 子公司上海地产中星曹路基地开发有限公司（以下简称“曹路公司”）大型居住社区相关事项：

曹路基地位于浦东曹路镇，南到锦绣东路、北接东靖路、东至凌空路、西连浦东运河，

占地 5.1 万平方公里，并以中间金海路为界分为北块基地和南块基地，北块基地有 7 个住宅地块，建筑面积 95 万平方米，土地为净地出让；南块基地涵盖 13 个住宅地块及公建配套和若干市政、绿化、河道工程，建筑面积 180 万平方米，南块基地土地均为毛地出让，涉及大量动迁。

曹路南块项目是一个整体项目，根据市政府精神成本需要总盘考虑，项目进行整体清算，会根据实际建造情况调整政府回购价，以保证开发商整体项目不亏损。

曹路南块基地已竣工的 6 个动迁安置房项目(B07-02、B09A-10、B09B-17、B13-04、B13C-12、B13B-14)于 2021 年进行分步结算，并于 2022 年 8 月收到结算通知，6 个项目住宅及商铺结算总价为 1,202,833.40 万元。

2023 年，曹路南块基地 4 个项目（B08-10、B11A-11、B12-01、B12A-10）于 2023 年进行分步结算，并于 2023 年 12 月收到结算通知，4 个项目住宅及商铺的结算总价为 848,534.49 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，曹路南块住宅地块 B08C-18，B10A-14、B10B-16b 尚未开发。

- (八) 根据上海市城乡建设和交通委员会沪建委〔2013〕173 号文《关于铁路上海南站噪声治理实施房屋收购工作的报告》、上海市财政局沪财建〔2013〕68 号文《关于安排市地产集团南站铁路沿线改造项目资金有关问题的请示》，由本公司实施南站沿线边界内居民房屋置换工作，收购的房屋用作公租房；项目投入资金由本公司承担房屋收购资金、政策性补贴、房价调整补贴及收购后房屋修缮、环境整治、降噪措施和租赁经营；资金来源市财政承担 50%，贷款利息由政府补助 50%，资金实行专户专用，具体项目由下属上海地产住房保障有限公司（以下简称“住保公司”）操作实施。

截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海地产住房保障有限公司共收到专项资金 130,586.64 万元，南站项目改建累计支出 170,291.57 万元，结转至投资性房地产核算。2017 年，公司根据上述文件精神将改建支出的 50% 结转至递延收益，结转金额 85,145.79 万元。2024 年，公司会计政策变更，将递延收益冲减投资性房地产原值，并追溯调整，详见附注五 /（一）。2019 年公司已退回财政 40,000 万元，剩余 5,440.85 万元专项补贴暂挂专项应付款核算，待财政专项结算后处理。

- (九) 根据《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》，新建租赁住房项目，项目规划批复中载明的租赁住房总建筑面积，按照平均 200 元/平方米的标准予以奖补。根据《上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》，申请集中新建市场租赁住房项目纳管保障性租赁住房一次性补助的，按照申请项目规划批复中载明的租赁住房建筑面积计算，按照 150 元/平方米的标准予以补助。

截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海地产住房发展有限公司及其部分子公司共收到补

助金额 2,211.17 万元。子公司上海地产投资有限公司下属上海锐拓实业有限公司共收到补助金额 3,683.24 万元。

根据市财政局精神明确用于各地块租赁住房项目，以上补助款项全额结转至递延收益，待项目竣工后一次性冲减投资性房地产原值。

- (十) 子公司上海地产闵虹（集团）有限公司下属上海闵联临港联合发展有限公司（以下简称“临港联合”）、上海闵联临港建设发展有限公司（以下简称“临港建设”）分别受上海临港产业区管理委员会委托进行土地储备和建设市政工程项目，截至 2024 年 12 月 31 日，临港联合公司形成的土地储备成本余额为 48,823.50 万元，以政府化解隐性债务的方式收回 48,000.00 万元，土地储备成本尚需上海临港产业区管理委员会认定。临港建设已代垫临港地区配套项目建设资金 161,398.25 万万元，累计已收回 158,274.79 万元，其中以政府化解隐性债务的方式收回 75,850.00 万元，尚需经上海临港产业区管理委员会核销认定。
- (十一) 子公司上海世博发展（集团）有限公司于 2013 年 6 月 28 日通过租赁方式取得沪房地浦字（2013）第 049094-049099 号房地产权证，宗地（丘）面积 130,615 平方米，使用权面积 130,614.90 平方米，该地块为世博轴；2015 年 11 月 6 日通过无偿划拨方式取得沪房地浦字（2015）第 086864 号房地产权证，宗地（丘）面积 18,039 平方米，使用权面积 18,039.40 平方米，该地块为宝钢大舞台。
- (十二) 2016 年 8 月 30 日，子公司中华企业股份有限公司下属上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）将 60 处没有权属证书的房产（面积 16,364.08 m²），36 处不能办理完全产权证书的房产（面积 48,692.89 m²），31 块无证土地使用权（面积 173,318 m²），2 块有证土地使用权（划拨土地，面积 64,979 m²），通过无偿划转或有偿转让的方式转让给子公司上海地产资产经营有限公司（以下简称“资产经营”）。
- 其中“36 处不能办理完全产权证书的房产及 2 块有证土地使用权（划拨土地）”中 16 项划拨土地物业和 2 块划拨土地更名材料已于 2016 年 11 月提交至上海市国有资产监督管理委员会（沪国资委函〔2016〕59 号），且已获得沪国资委改革〔2017〕70 号文同意划拨土地使用权主体变更。截至本报告日，尚余 2 项尚在办理中，另外 20 处资产由于是非完全产证，无法办理过户事宜。
- (十三) 子公司上海建材（集团）有限公司下属上海耀皮玻璃集团股份有限公司受恒大集团资金危机影响，其下属子公司重庆耀皮工程玻璃有限公司以及天津耀皮工程玻璃有限公司涉及恒大的商业承兑汇票均出现了到期无法承兑的情况，部分商业承兑汇票虽已对外背书

转让，但作为票据的收款方，不排除可能面临持票人追索的风险。因此基于谨慎性原则，公司将逾期未承兑的应收票据转至应收账款，并对所有涉及恒大业务的应收票据和应收账款余额按单项计提坏账准备，计提比例至 90%，期末涉及恒大集团的应收账款余额合计为 1.17 亿元，累计计提坏账准备金额为 1.05 亿元。

(十四) 2004 年度及 2005 年度子公司上海房地（集团）公司对其下属子公司进行整体改制出售，对改制评估中未入账的土地和房屋建筑物由地产集团收回，同时由本公司垫支改制企业人员的安置费用。2007 年度，地产集团以 2007 年 3 月 31 日为基准日，对未入账土地和房屋建筑物进行评估入账。截至 2024 年 12 月 31 日，除以下资产外均已入账。

资产性质	数量	未入账原因
使用权房	10 处	根据《关于变更零星使用权房使用权人通知》，2020 年本公司已将该 10 处使用权房使用权人变更至子公司上海房地产经营（集团）有限公司。
实心房	25 处	权证无法过户
使用权房	4 处	已处置或动迁因补偿款未确定
出租车营运证	30 张	需经相关部门落实使用或处置方案

(十五) 根据上海地产（集团）有限公司沪地产（2021）205 号文，关于同意子公司上海市住房置业融资担保有限公司减资退出上海大则网络科技有限公司 13.4207% 股权的批复，减资退出价格不低于经国资备案后的评估价值。截止 2024 年 12 月 31 日，该减资事项已完成减资公告并签署了减资协议，产权变更登记和工商变更正在办理中。

(十六) 根据上海地产（集团）有限公司沪地产（2021）203 号文，关于同意子公司上海市住房置业融资担保有限公司减资退出上海市创新电子商务集成服务平台有限公司 25% 股权的批复，减资退出价格不低于经国资备案后的评估价值。截止 2024 年 12 月 31 日，该减资事项已完成减资公告并签署了减资协议，产权变更登记和工商变更正在办理中。

十六、财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 4 月 18 日经本公司负责人批准。

