



审计报告

复会专(2025)第003号

上海城博联实业有限公司:

一、审计意见

我们审计了上海城博联实业有限公司的财务报表,包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年10月31日的资产负债表,2022年、2023年、2024年1月-10月的利润表、现金流量表、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,公允反映了上海城博联实业有限公司2022年12月31日、2023年12月31日、2024年10月31日的财务状况以及2022年度、2023年度、2024年1月-10月的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,我们独立于上海城博联实业有限公司,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、管理层和治理层对财务报表的责任

上海城博联实业有限公司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，管理层负责评估上海城博联实业有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算上海城博联实业有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海城博联实业有限公司的财务报告过程。

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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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，就可能对上海城博联实业有限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上海城博联实业有限公司不能持续经营。

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行



沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

上海复兴明方会计师事务所(特殊普通合伙)



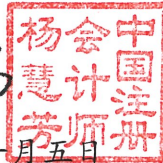
中国注册会计师

王健胜



中国注册会计师

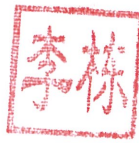
杨慧芳



二〇二五年一月五日

中国 · 上海





资产负债表

编制单位：上海城博联实业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	项 目	行次	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：	1	—	—	—	流动负债：	74	—	—	—
货币资金	2	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.41	短期借款	75			
△结算备付金	3				△向中央银行借款	76			
△拆出资金	4				△拆入资金	77			
☆交易性金融资产	5				☆交易性金融负债	78			
以及公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79			
衍生金融资产	7				衍生金融负债	80			
应收票据	8				应付票据	81			
应收账款	9				应付账款	82	59,026,517.19		
☆应收款项融资	10				预收款项	83			
预付款项	11		27,789.50		☆合同负债	84			
△应收保费	12				△卖出回购金融资产款	85			
△应收分保账款	13				△吸收存款及同业存放	86			
△应收分保合同准备金	14				△代理买卖证券款	87			
其他应收款	15	1,084.80			△代理承销证券款	88			
△买入返售金融资产	16				应付职工薪酬	89	14,798.82	14,297.65	
存货	17	1,218,869,800.15	1,084,944,964.23	971,873,590.90	其中：应付工资	90			
其中：原材料	18				应付福利费	91			
库存商品（产成品）	19				#其中：职工奖励及福利基金	92			
☆合同资产	20				应交税费	93	10,261.13	5,696.98	209,225.10
持有待售资产	21				其中：应交税金	94	10,261.13	5,696.98	209,225.10
一年内到期的非流动资产	22				其他应付款	95	377,893.04	1,040,000.00	
其他流动资产	23	10,951,170.59	4,678,490.72	13,701.21	△应付手续费及佣金	96			
流动资产合计	24	1,232,997,095.70	1,094,183,524.72	1,015,118,813.55	△应付分保账款	97			
非流动资产：	25	—	—	—	持有待售负债	98			
△发放贷款和垫款	26				一年内到期的非流动负债	99			
☆债权投资	27				其他流动负债	100			
可供出售金融资产	28				流动负债合计	101	59,429,470.18	1,059,994.63	209,225.10
☆其他债权投资	29				非流动负债：	102	—	—	—
持有至到期投资	30				△保险合同准备金	103			
长期应收款	31				长期借款	104	133,620,471.36	53,205,449.56	
长期股权投资	32				应付债券	105			
☆其他权益工具投资	33				其中：优先股	106			
☆其他非流动金融资产	34				永续债	107			
投资性房地产	35				☆租赁负债	108			
固定资产	36	50,608.57	81,919.47	90,411.55	长期应付款	109			
在建工程	37				长期应付职工薪酬	110			
生产性生物资产	38				预计负债	111			
油气资产	39				递延收益	112			
☆使用权资产	40				递延所得税负债	113			
无形资产	41				其他非流动负债	114			
开发支出	42				其中：特准储备基金	115			
商誉	43				非流动负债合计	116	133,620,471.36	53,205,449.56	—
长期待摊费用	44				负债合计	117	193,049,941.54	54,265,444.19	209,225.10
递延所得税资产	45				所有者权益（或股东权益）：	118	—	—	—
其他非流动资产	46				实收资本（或股本）	119	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	1,015,000,000.00
其中：特准储备物资	47				国家资本	120			
非流动资产合计	48	50,608.57	81,919.47	90,411.55	国有法人资本	121	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	1,015,000,000.00
	49				集体资本	122			
	50				民营资本	123			
	51				外商资本	124			
	52				#减：已归还投资	125			
	53				实收资本（或股本）净额	126	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	1,015,000,000.00
	54				其他权益工具	127			
	55				其中：优先股	128			
	56				永续债	129			
	57				资本公积	130			
	58				减：库存股	131			
	59				其他综合收益	132			
	60				其中：外币报表折算差额	133			
	61				专项储备	134			
	62				盈余公积	135			
	63				其中：法定公积金	136			
	64				任意公积金	137			
	65				#储备基金	138			
	66				#企业发展基金	139			
	67				#利润归还投资	140			
	68				△一般风险准备	141			
	69				未分配利润	142	-2,237.27		
	70				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	143	1,039,997,762.73	1,040,000,000.00	1,015,000,000.00
	71				#少数股东权益	144			
	72				所有者权益（或股东权益）合计	145	1,039,997,762.73	1,040,000,000.00	1,015,000,000.00
资产总计	73	1,233,047,704.27	1,094,265,444.19	1,015,209,225.10	负债和所有者权益（或股东权益）总计	146	1,233,047,704.27	1,094,265,444.19	1,015,209,225.10

注：表中带*科目为合并会计报表专用 加△楷体项目为金融类企业专用 带#项目为外商投资企业专用 加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用





利润表

会计02表

金额单位：元

编制单位：上海城博联实业有限公司

项 目	行次	2024年1-10月	2023年度	2022年度	项 目	行次	2024年1-10月	2023年度	2022年度
一、营业总收入	1	-	-	-	减：营业外支出	37			
其中：营业收入	2				四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	6,905.64	-	-
△利息收入	3				减：所得税费用	39	9,142.91		
△已赚保费	4				五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	-2,237.27	-	-
△手续费及佣金收入	5				（一）按所有权归属分类：	41	—	—	—
二、营业总成本	6	-	-	-	归属于母公司所有者的净利润	42			
其中：营业成本	7				*少数股东损益	43			
△利息支出	8				（二）按经营持续性分类：	44	—	—	—
△手续费及佣金支出	9				持续经营净利润	45			
△退保金	10				终止经营净利润	46			
△赔付支出净额	11				六、其他综合收益的税后净额	47			
△提取保险责任准备金净额	12				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
△保单红利支出	13				（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49			
△分保费用	14				1.重新计量设定受益计划变动额	50			
税金及附加	15				2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
销售费用	16				☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
管理费用	17				☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
研发费用	18				5.其他	54			
财务费用	19				（二）将重分类进损益的其他综合收益	55			
其中：利息费用	20				1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
利息收入	21				☆2.其他债权投资公允价值变动	57			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22				3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
其他	23				☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
加：其他收益	24	6,905.64			5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
投资收益（损失以“-”号填列）	25				☆6.其他债权投资信用减值准备	61			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26				7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27				8.外币财务报表折算差额	63			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28				9.其他	64			
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29				*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30				七、综合收益总额	66	-2,237.27	-	-
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31				归属于母公司所有者的综合收益总额	67	-2,237.27	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32				*归属于少数股东的综合收益总额	68			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33				八、每股收益：	69	—	—	—
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	6,905.64	-	-	基本每股收益	70			
加：营业外收入	35				稀释每股收益	71			
其中：政府补助	36					72			

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。



现金流量表

企财03表

金额单位：元

编制单位：上海城博联实业有限公司



项 目	行次	2024年1-10月	2023年度	2022年度	项 目	行次	2024年1-10月	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	—	取得投资收益收到的现金	31			
销售商品、提供劳务收到的现金	2				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33			
△向中央银行借款净增加额	4				收到其他与投资活动有关的现金	34			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5				投资活动现金流入小计	35	-	-	-
△收到原保险合同保费取得的现金	6				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36		27,064.00	104,800.00
△收到再保业务现金净额	7				投资支付的现金	37			
△保户储金及投资款净增加额	8				△质押贷款净增加额	38			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10				支付其他与投资活动有关的现金	40			
△拆入资金净增加额	11				投资活动现金流出小计	41	-	27,064.00	104,800.00
△回购业务资金净增加额	12				投资活动产生的现金流量净额	42	-	-27,064.00	-104,800.00
△代理买卖证券收到的现金净额	13				三、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—	—
收到的税费返还	14				吸收投资收到的现金	44		25,000,000.00	820,760,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	15	19,501.34			其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
经营活动现金流入小计	16	19,501.34	-	-	取得借款收到的现金	46	80,415,021.80	53,205,449.56	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	76,850,736.54	85,472,174.17	776,936,433.99	△发行债券收到的现金	47			
△客户贷款及垫款净增加额	18				收到其他与筹资活动有关的现金	48			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19				筹资活动现金流入小计	49	80,415,021.80	78,205,449.56	820,760,000.00
△支付原保险合同赔付款项的现金	20				偿还债务支付的现金	50			
△拆出资金净增加额	21				分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51	1,624,710.59	121,098.16	
△支付利息、手续费及佣金的现金	22				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52			
△支付保单红利的现金	23				支付其他与筹资活动有关的现金	53			
支付给职工及为职工支付的现金	24	2,047,387.80	1,070,557.18		筹资活动现金流出小计	54	1,624,710.59	121,098.16	-
支付的各项税费	25	226,574.36	30,213,797.22	485,600.00	筹资活动产生的现金流量净额	55	78,790,311.21	78,084,351.40	820,760,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,042,353.96	-	1,644.57	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56			
经营活动现金流出小计	27	80,167,052.66	116,756,528.57	777,423,678.56	五、现金及现金等价物净增加额	57	-1,357,240.11	-38,699,241.17	43,231,521.44
经营活动产生的现金流量净额	28	-80,147,551.32	-116,756,528.57	-777,423,678.56	加：期初现金及现金等价物余额	58	4,532,280.27	43,231,521.44	-
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	—	六、期末现金及现金等价物余额	59	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.44
收回投资收到的现金	30					60			

注：加△楷体项目为金融类企业专用。



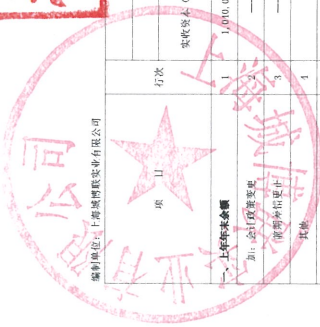
所有者权益变动表

截至2023年12月31日止

金额单位：元

项 目	行次	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本(或股本)	资本公积	其他	库存股	其他权益工具	资本公积										
一、上年年末余额	1	1,010,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,010,000,000.00	-	1,010,000,000.00	
二、本年年初余额	5	1,010,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,010,000,000.00	-	1,010,000,000.00	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,337.27	-2,337.27	-	-2,337.27	
(一)综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,337.27	-2,337.27	-	-2,337.27	
(二)所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.所有者投入资本	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.提取专项储备	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者(或股东)的分配	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本(或股本)	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本(或股本)	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他综合收益结转留存收益	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	33	1,010,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,337.27	1,009,997,662.73	-	1,009,997,662.73	

附注：1. 本报告期末所有者权益合计为1,009,997,662.73元，与上年末相比减少2,337.27元，减少0.000233%。



所有者权益变动表

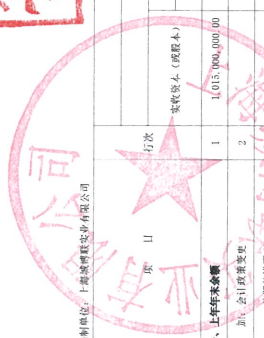
金额单位：元

本报表

编制单位：上海英博医药股份有限公司	行次	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计		
		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	少数股东权益
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备						
一、上年年末余额	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,015,000,000.00	
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年末余额	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,015,000,000.00	
三、本年年末余额（续）	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000,000.00	
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(二) 所有者投入和减少资本	8	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000,000.00	
1.所有者投入资本	9	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000,000.00	
2.从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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=利润分配投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,040,000,000.00	

附注：本财务报表由以下单位编制并盖章：上海英博医药股份有限公司 财务负责人：李林

李林



所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2023年度

本报表

项目	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	未分配利润			小计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1												
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												
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	1,015,000,000.00									1,015,000,000.00		
(一) 综合收益总额	7												
(二) 所有者投入和减少资本	8	1,015,000,000.00									1,015,000,000.00		
1.所有者投入资本	9	1,015,000,000.00									1,015,000,000.00		
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												
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												
#回购专项投资	22												
2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者(或股东)的分配	24												
4.其他	25												
(五) 所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本(或股本)	27												
2.盈余公积转增资本(或股本)	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
合计：其他综合收益结转留存收益	31												
5.其他	32												
四、本年年末余额	33	1,015,000,000.00									1,015,000,000.00		



上海城博联实业有限公司

财务报表附注

2022年8月9日至2024年10月31日

金额单位：人民币元

一、企业的基本情况

上海城博联实业有限公司（以下简称“本公司”或“城博联”），于2022年8月9日成立，由上海世博发展（集团）有限公司和上海城投资产管理（集团）有限公司共同出资组建，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区长清北路77、87号，博成路567号3层301室，注册资本为人民币104,000万元，各占比例50%。公司法定代表人：李栋。统一社会信用代码：91310115MABX0BTE6Y。公司经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；机械设备租赁；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定（以下合称“企业会计准则”）编制，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2022年8月9日起至2024年10月31日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(五) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，本公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或本公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因本公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同, 以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量: ①按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额; ②初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时, 终止确认金融资产:

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

②金融资产已转移, 且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时, 相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 继续确认所转移的金融资产。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 分别下列情况处理: (1) 未保留对该金融资产控制的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; (2) 保留了对该金融资产控制的, 按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。

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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值; (2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部

分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分,且该被转移部分整体满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分之间,按照转移日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,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。本公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

(1) 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;

(2) 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,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,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,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日,若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,本公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

本公司应收款项坏帐准备计提采用个别认定法。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下

列条件的，本公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1)本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2)本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，本公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（六）存货

1. 存货的分类

本公司存货按所属行业类别及存货在生产过程中的形态予以分类：主要包括开发成本。

2. 存货取得和发出的计价方法

（1）存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

（2）存货在领用或发出时一般采用加权平均法确定其实际成本，对于不能替代使用的存货及为特定项目专门购入或制造的存货，采用个别计价法确定发出存货的成本。

（3）按照计划成本核算的存货，对存货的计划成本与实际成本之间的差异，单独核算。领用或发出的存货，按月分摊材料成本差异，将计划成本调整为实际成本。

3. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存

货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按一次摊销法进行摊销。

6. 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。

连同房屋整体开发的项目：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。

7. 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：按收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。

(七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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。

2. 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	折旧年限(年)	年折旧率(%)	折旧方法
通用设备	5%	3年	31.67%	年限平均法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作

为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

4. 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(八) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断

时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(九) 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

职工内部退休计划，在正式退休之前采用上述辞退福利相同的原则处理；在其正式退休日期之后，应当按照离职后福利处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，确认为应付职工薪酬，一次性计入当期损益，不能在职工内退后各期分期确认因支付内退职工工资和其缴纳社会保险费等产生的义务。

(十) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损

益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：（1）用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本。（2）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况：（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企业提供贷款的，企业可以选择下列方法之一进行会计处理：①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以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。企业选择了上述两种方法之一后，应当一致地运用，不得随意变更。（2）财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；（2）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；（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

若有因公共利益进行搬迁而收到的搬迁补偿：

本公司因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，作为专项应付款处理。其中，属于对本公司在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，自专项应付款转入递延收

益，并根据其性质按照与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助核算，取得的搬迁补偿款扣除转入递延收益的金额后如有结余的，确认为资本公积。

(十一) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

无。

2. 会计估计变更

无。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	6%、9%、13%
企业所得税	25%

(二) 税收优惠

无。

六、财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
银行存款	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.44
合计	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.44

(二) 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

账龄	2024年10月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	余额	比例(%)	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内(含1年)			27,789.50	100.00		
合计			27,789.50	100.00		

(三) 其他应收款

项目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应收款	1,084.80		
合计	1,084.80		

其他应收款的账龄分析如下：

账龄	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内(含1年)	1,084.80		
合计	1,084.80		

(四) 存货

1. 存货分类

项 目	2024年10月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,218,869,800.15		1,218,869,800.15
合计	1,218,869,800.15		1,218,869,800.15

(续)

项 目	2023年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,084,944,964.23		1,084,944,964.23
合计	1,084,944,964.23		1,084,944,964.23

(续)

项 目	2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	971,873,590.90		971,873,590.90
合计	971,873,590.90		971,873,590.90

2. 存货年末余额借款费用资本化金额

(1) 2024年1-10月:

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	资本化率
计入开发成本的资本化借款费用	121,098.16	2,002,603.63		2,123,701.79	3.20%、2.85%
合计	121,098.16	2,002,603.63		2,123,701.79	

注：资本化率在2024年10月18日后更新为2.85%。

(2) 2023年度:

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	资本化率
计入开发成本的资本化借款费用		121,098.16		121,098.16	3.20%
合计		121,098.16		121,098.16	

(3) 2022年度:

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	资本化率
计入开发成本的资本化借款费用					
合 计					

注：2022年8月23日，本公司股东上海世博发展（集团）有限公司、上海城投资产管理（集团）有限公司与上海市规划和自然资源局签订了A03D-02地块项目的土地出让金合同，合同编号：沪国有建设用地使用合同（2022）6号（1.0版本），双方股东分别缴纳土地出让金首付款97,120,000.00元，并取得缴款方名称为股东单位的土地出让金收据；

2022年9月13日，上述（1.0版本）合同发生变更，变更后合同编号：沪国有建设用地使用合同补（2022）3号（2.0版本），调整情况：受让人调整为地块原受让人成立的项目公司（即本公司），2022年9月20日，本公司支付土地出让金776,960,000.00元；

2023年8月23日，上述（2.0版本）合同发生变更，变更后合同编号：沪浦国有建设用地使用合同补（2023）68号（3.0版本），调整情况：本公司A03D-02地块项目地下建筑面积调整，本公司需要补缴土地出让金25,300,000.00元，2023年8月29日，本公司支付土地出让金25,300,000.00元；

以上合计支付土地出让金996,500,000.00元。

（五）其他流动资产

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
待抵扣/留抵进项税额	10,951,170.59	4,678,490.72	13,701.21
合 计	10,951,170.59	4,678,490.72	13,701.21

（六）固定资产

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	50,608.57	81,919.47	90,411.55
合 计	50,608.57	81,919.47	90,411.55

1. 固定资产分类

（1）2024年1-10月：

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	118,651.16			118,651.16
其中：通用设备	118,651.16			118,651.16
二、累计折旧合计	36,731.69	31,310.90		68,042.59

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：通用设备	36,731.69	31,310.90		68,042.59
三、固定资产账面净值合计	81,919.47	—	—	50,608.57
其中：通用设备	81,919.47	—	—	50,608.57
四、减值准备合计				
其中：通用设备				
五、固定资产账面价值合计	81,919.47	—	—	50,608.57
其中：通用设备	81,919.47	—	—	50,608.57

(2) 2023 年度：

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	92,743.36	25,907.80		118,651.16
其中：通用设备	92,743.36	25,907.80		118,651.16
二、累计折旧合计	2,331.81	34,399.88		36,731.69
其中：通用设备	2,331.81	34,399.88		36,731.69
三、固定资产账面净值合计	90,411.55	—	—	81,919.47
其中：通用设备	90,411.55	—	—	81,919.47
四、减值准备合计				
其中：通用设备				
五、固定资产账面价值合计	90,411.55	—	—	81,919.47
其中：通用设备	90,411.55	—	—	81,919.47

(3) 2022 年度：

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		92,743.36		92,743.36
其中：通用设备		92,743.36		92,743.36
二、累计折旧合计		2,331.81		2,331.81
其中：通用设备		2,331.81		2,331.81
三、固定资产账面净值合计		—	—	90,411.55
其中：通用设备		—	—	90,411.55
四、减值准备合计				
其中：通用设备				
五、固定资产账面价值合计		—	—	90,411.55
其中：通用设备		—	—	90,411.55

(七) 应付账款

账龄	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内(含1年)	59,026,517.19		
1-2年(含2年)			
2-3年(含3年)			
3年以上			
合计	59,026,517.19		

(八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、短期薪酬	2,818.81	2,723.36	
二、离职后福利-设定提存计划	11,980.01	11,574.29	
三、辞退福利			
四、其他			
合 计	14,798.82	14,297.65	

2. 短期薪酬列示

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴			
二、职工福利费			
其中：非货币性福利			
三、社会保险费	2,818.81	2,723.36	
其中：医疗保险费及生育保险费	2,818.81	2,723.36	
工伤保险费			
其他			
四、住房公积金			
五、工会经费和职工教育经费			
六、短期带薪缺勤			
合 计	2,818.81	2,723.36	

3. 设定提存计划

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、基本养老保险费	11,275.30	10,893.44	
二、企业年金缴费			

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
三、失业保险费	704.71	680.85	
合 计	11,980.01	11,574.29	

(九) 应交税费

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
土地使用税			7,785.10
企业所得税	1,726.41		
个人所得税	4,642.17	5,696.98	
土地使用税	3,892.55		
印花税			201,440.00
合 计	10,261.13	5,696.98	209,225.10

(十) 其他应付款

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付利息	377,893.04		
其他应付款项		1,040,000.00	
合 计	377,893.04	1,040,000.00	

1. 应付利息情况

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	377,893.04		
合 计	377,893.04		

2. 其他应付款分析

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
单位往来款		1,040,000.00	
合 计		1,040,000.00	

(十一) 长期借款

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
抵押借款	133,620,471.36	53,205,449.56	
合 计	133,620,471.36	53,205,449.56	

注：本公司2023年10月10日与上海浦东发展银行股份有限公司上海第一营业部、中国民生银行股份有限公司上海分行及中国银行股份有限公司上海市黄浦支行签订《世博A片区A03-02地块（风井项目）人民币陆亿陆仟万元固定资

产银团借款合同》(编号: FJ202310), 取得以上海浦东发展银行股份有限公司上海第一营业部为牵头行、代理行、担保代理行、资金监管行, 上海浦东发展银行股份有限公司上海第一营业部、中国民生银行股份有限公司上海分行及中国银行股份有限公司上海市黄浦支行为初始贷款人的中长期专项抵押贷款额度6.6亿元, 抵押物为世博A片区A03-02地块(风井项目)土地, 贷款期限为2023年10月10日至2038年10月9日。本公司2023年实际借入53,205,499.56元, 2024年实际借入80,415,021.80元。贷款利率为5年期以上贷款市场报价利率减100个基点, 其中一个基点等于0.01%, 每公历年的10月18日为利息调整日, 目前执行的利率为2.85%。

(十二) 股本

1. 2024年1-10月:

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 (%)
上海世博发展(集团)有限公司	520,000,000.00	50%			520,000,000.00	50%
上海城投资产管理(集团)有限公司	520,000,000.00	50%			520,000,000.00	50%
合计	1,040,000,000.00	100%			1,040,000,000.00	100%

2. 2023年度

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 (%)
上海世博发展(集团)有限公司	507,500,000.00	50%	12,500,000.00		520,000,000.00	50%
上海城投资产管理(集团)有限公司	507,500,000.00	50%	12,500,000.00		520,000,000.00	50%
合计	1,015,000,000.00	100%	25,000,000.00		1,040,000,000.00	100%

3. 2022年度

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 (%)
上海世博发展(集团)有限公司			507,500,000.00		507,500,000.00	50%
上海城投资产管理(集团)有限公司			507,500,000.00		507,500,000.00	50%
合计			1,015,000,000.00		1,015,000,000.00	100%

注：本公司股东上海世博发展（集团）有限公司、上海城投资产管理（集团）有限公司于2022年9月30日分别以现金方式出资410,380,000.00元，合计820,760,000.00元；根据上海城博联实业有限公司股东会决议，本公司将股东上海世博发展（集团）有限公司、上海城投资产管理（集团）有限公司分别缴纳的首期土地出让金97,120,000.00元，转为注册资本，合计194,240,000.00元，作为股东双方对本公司的出资。2023年两家股东各自以现金出资12,500,000.00元，合计25,000,000.00元。截至2024年10月31日，本公司共收到股东投入的资本金1,040,000,000.00元。

（十三）未分配利润

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
期初未分配利润			
本期增加额			
本期归属于母公司所有者的净利润	-2,237.27		
期末未分配利润	-2,237.27		

（十四）其他收益

项 目	2024年1-10月	2023年度	2022年度
个人所得税扣缴税款手续费返还	661.84		
稳岗补贴	6,243.80		
合 计	6,905.64		

（十五）所得税费用

项 目	2024年1-10月	2023年度	2022年度
本年所得税费用	1,726.41		
企业所得税汇算清缴	7,416.50		
合 计	9,142.91		

（十六）现金流量表补充说明

1. 净利润调节为经营活动现金流量情况

项 目	2024年1-10月	2023年度	2022年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量	—	—	—
净利润	-2,237.27		
加：资产减值损失、信用减值损失			

项 目	2024 年 1-10 月	2023 年度	2022 年度
固定资产折旧、投资性 房地产折旧(摊销)、使用权资 产折旧	31,310.90	34,399.88	2,331.81
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资 产和其他长期资产的损失(收益 以“-”号填列)			
固定资产报废损失(利 得以“-”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)			
投资损失(收益以“-” 号填列)			
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)			
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-” 号填列)	-133,924,835.92	-112,950,275.17	-777,633,590.90
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-4,621,264.58	-4,692,579.01	-13,701.21
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	58,369,475.55	851,925.73	221,281.74
其他			
经营活动产生的现金流量净 额	-80,147,551.32	-116,756,528.57	-777,423,678.56
二、不涉及现金收支的重大投资 和筹资活动			
债务转为资本			194,240,000.00
一年内到期的可转换公司债 券			
融资租入固定资产			
三、现金及现金等价物净变动情 况	—	—	—
现金的期末余额	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.44
减：现金的期初余额	4,532,280.27	43,231,521.44	
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	-1,357,240.11	-38,699,241.17	43,231,521.44

2. 现金和现金等价物

项 目	2024年10月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、现金	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.44
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.44
二、期末现金及现金等价物余额	3,175,040.16	4,532,280.27	43,231,521.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物			

七、关联方关系及其交易

关联方关系

公司名称	与本公司的关系
上海世博发展（集团）有限公司	股东
上海城投资产管理（集团）有限公司	股东

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至报告披露日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至报告披露日，本公司不存在应披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至报告披露日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至报告披露日，本公司不存在按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

