上海城投控股股份有限公司

审计报告

天职业字[2026]9597 号

目　　录

审 计 报 告 ——1

2025 年度财务报表——7

2025 年度财务报表附注——19

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，
您可使用手机“扫一扫”或进入“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：京26HH58EVA2

审计报告

天职业字[2026]9597 号

上海城投控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、房地产销售收入确认	
参见财务报表附注六(四十二)。 城投控股 2025 年度的营业收入主要来源于房地产业务收入，其中房产业务为人民币 14,079,291,734.95 元，约占营业收入的 97.39%。 城投控股房地产销售收入主要来源于商品房和保障房（主要包括配套商品房和经济适用房）的销售。商品房和经济适用房销售收入于完成交付时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。 由于房地产销售收入存在不同类型，涉及的交易量大，客户数量众多，销售收入的确认时点涉及判断，我们在审计中投入了大量资源。因此，我们将房地产销售收入确认作为关键审计事项。	针对房地产销售收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于： （1）我们通过检查房屋销售合同并与城投控股管理层讨论，了解和评估了城投控股的房地产销售收入确认政策。 （2）我们了解、评估并测试了城投控股与房地产销售收入确认相关的内部控制。 （3）对商品房和经济适用房销售收入，我们选取样本检查了销售合同及业主确认接收房屋的单证等支持性文件。 （4）对配套商品房销售收入，我们检查了配套商品房供应协议及动迁实施用房单位确认的房屋交接书等支持性文件。 （5）我们对资产负债表日前后确认的房地产销售收入，选取样本核对了业主确认接收房屋的单证及动迁实施用房单位确认的房屋交接书，以评估销售收入是否记录在恰当的期间。
2、房地产开发项目的成本计量	
参见财务报表附注六(四十二)。 2025 年度，城投控股的营业成本主要是房产业务成本，其中房产业务成本为人民币 11,590,829,263.30 元，约占营业成本的 97.10%。 由于房地产项目开发成本金额重大， 且管理层需要按照开发成本和开发进度对其做出估计及判断，因此，我们将房地产开发项目的成本计量作为关键审计事项。	针对房地产开发项目成本的计量，我们实施的审计程序包括但不限于： （1）我们了解、评估并测试了城投控股的房地产开发项目成本核算流程相关的内部控制。 （2）我们抽样测试了房地产开发项目成本，包括检查项目成本计算表、相关合同、工程量报表、项目监理报告、决算报告、审价结果等支持性文件，以评估房地产开发项目成本是否真实发生、金额是否准确、是否记录在恰当的期间以及成本估计是否合理。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
3、长期股权投资的计量	
参见财务报表附注六(九)。 于 2025 年 12 月 31 日，城投控股合并资产负债表中的长期股权投资余额为 6,122,288,088.48 元，其中，对联营企业的长期股权投资账面价值为 6,104,892,539.09 元。 由于长期股权投资的计量对财务报表有重大影响， 被投资企业类型和数量众多，存在计量不准确的重大错报风险，我们将长期股权投资的计量作为关键审计事项。	针对长期股权投资的计量，我们实施的审计程序包括但不限于： （1）我们了解、评估并测试了长期股权投资自合同审批、初始入账到后续计量流程中的关键内部控制。 （2）对本年新增的长期股权投资，我们检查了投资协议、被投资企业章程、银行付款记录等文件，以评价长期股权投资的分类及初始计量是否准确。 （3）对本年处置的长期股权投资，我们检查了相关合同、银行收款凭证等文件，并检查了长期股权投资处置损益的会计处理是否正确。 （4）对以权益法核算的长期股权投资，我们获取了联营企业的财务报表，并对重要联营企业执行审阅程序。

四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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。

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

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

（6）就城投控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能

被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。（如适用）

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

[以下无正文]

[此页无正文]

中国·北京

二〇二六年三月二十七日

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

合并资产负债表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	8,281,035,864.65	8,700,351,651.78	六、(一)
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	290,875,078.37	272,677,388.28	六、(二)
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,212,905,380.80	1,068,781,042.35	六、(三)
应收款项融资			
预付款项	137,784,177.74	8,673,009,879.19	六、(四)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	558,636,768.62	655,528,879.45	六、(五)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	46,729,546,186.23	44,569,663,464.69	六、(六)
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,589,249,631.01	1,412,334,066.47	六、(七)
流动资产合计	59,800,033,087.42	65,352,346,372.21	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	1,785,927,559.95	2,017,285,907.75	六、(八)
长期股权投资	6,122,288,088.48	5,764,304,581.96	六、(九)
其他权益工具投资	1,909,464.08	1,909,464.08	六、(十)
其他非流动金融资产	622,199,798.43	641,511,179.85	六、(十一)
投资性房地产	10,223,029,418.57	7,606,541,619.37	六、(十二)
固定资产	1,082,690,581.45	1,119,373,568.11	六、(十三)
在建工程	9,024,121.97		六、(十四)
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	197,059,787.39	7,113,531.65	六、(十五)
无形资产	478,509,633.51	565,211,102.90	六、(十六)
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	67,192,472.42	12,340,310.81	六、(十七)
递延所得税资产	825,437,787.54	837,489,222.39	六、(十八)
其他非流动资产	284,743,954.17	744,015,809.13	六、(十九)
非流动资产合计	21,700,012,667.96	19,317,096,298.00	
资　产　总　计	81,500,045,755.38	84,669,442,670.21	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。
后续财务报表由以下人士签署：

法定代表人：张辰　主管会计工作负责人：任志坚　财务总监：吴春　会计机构负责人：伍捷

合并资产负债表（续）

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	3,756,857,177.19	3,955,248,307.46	六、(二十一)
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,757,055,488.66	5,134,301,789.70	六、(二十二)
预收款项	33,478,695.02	24,821,740.28	六、(二十三)
合同负债	8,538,143,995.47	11,644,053,534.66	六、(二十四)
△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	117,319,174.51	99,850,167.27	六、(二十五)
应交税费	451,487,278.48	754,323,928.86	六、(二十六)
其他应付款	767,631,514.31	1,395,011,347.24	六、(二十七)
其中：应付利息			六、(二十七)
应付股利	9,091,464.64	9,038,851.33	六、(二十七)
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,376,059,096.09	7,206,256,742.35	六、(二十八)
其他流动负债	703,663,492.17	1,020,496,778.06	六、(二十九)
流动负债合计	27,501,695,911.90	31,234,364,335.88	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	24,630,515,981.67	22,235,451,367.92	六、(三十)
应付债券	6,357,096,793.29	8,476,059,278.20	六、(三十一)
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	185,256,808.85	4,889,948.11	六、(三十二)
长期应付款	18,718,346.68	18,598,109.68	六、(三十三)
长期应付职工薪酬			
预计负债	500,183,365.02	541,088,340.52	六、(三十四)
递延收益	8,528,406.79	11,321,722.37	六、(三十五)
递延所得税负债	411,858,807.48	392,143,576.33	六、(十八)
其他非流动负债			
非流动负债合计	32,112,158,509.78	31,679,552,343.13	
负 债 合 计	59,613,854,421.68	62,913,916,679.01	
所有者权益			
股本	2,504,500,768.00	2,529,575,634.00	六、(三十六)
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	1,435,337,803.23	1,513,054,943.45	六、(三十七)
减:库存股	59,862,581.32	99,999,682.73	六、(三十八)
其他综合收益	18,455,670.88	10,694,907.57	六、(三十九)
专项储备			
盈余公积	2,427,287,916.18	2,427,287,916.18	六、(四十)
△一般风险准备			
未分配利润	14,710,050,867.05	14,520,932,966.89	六、(四十一)
归属于母公司所有者权益合计	21,035,770,444.02	20,901,546,685.36	
少数股东权益	850,420,889.68	853,979,305.84	
所有者权益合计	21,886,191,333.70	21,755,525,991.20	
负债及所有者权益合计	81,500,045,755.38	84,669,442,670.21	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。

合并利润表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	14,456,690,982.89	9,432,295,856.58	
其中：营业收入	14,456,690,982.89	9,432,295,856.58	六、(四十二)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	14,015,503,765.21	9,338,660,460.82	
其中:营业成本	11,937,523,757.19	8,061,033,511.94	六、(四十二)
△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	685,508,581.28	182,574,093.15	六、(四十三)
销售费用	251,975,816.08	154,342,636.58	六、(四十四)
管理费用	265,955,628.19	292,050,003.60	六、(四十五)
研发费用	3,558,099.40	4,044,155.55	六、(四十六)
财务费用	870,981,883.07	644,616,060.00	六、(四十七)
其中：利息费用	899,733,948.39	685,600,219.22	六、(四十七)
利息收入	34,238,020.61	48,239,429.60	六、(四十七)
加：其他收益	13,335,591.84	18,764,831.82	六、(四十八)
投资收益（损失以“－”号填列）	260,811,347.26	258,685,109.77	六、(四十九)
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	232,409,974.93	205,274,805.16	六、(四十九)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-1,113,691.33	160,754,648.24	六、(五十)
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-11,883.50	773,312.77	六、(五十一)
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-9,230,154.53	-19,270,152.12	六、(五十二)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	24,071.32	508,952.69	六、(五十三)
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	705,002,498.74	513,852,098.93	
加：营业外收入	6,036,050.98	1,297,319.22	六、(五十四)
减：营业外支出	59,561,782.08	2,661,936.46	六、(五十五)
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	651,476,767.64	512,487,481.69	
减：所得税费用	407,226,600.74	301,337,151.01	六、(五十六)
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	244,250,166.90	211,150,330.68	
其中:被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	244,250,166.90	211,150,330.68	
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	289,297,930.88	242,712,915.85	
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-45,047,763.98	-31,562,585.17	
六、其他综合收益的税后净额	7,760,763.31	281,130.99	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,760,763.31	281,130.99	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	7,760,763.31	281,130.99	六、(五十七)
1.权益法下可转损益的其他综合收益	7,760,763.31	281,130.99	六、(五十七)
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	252,010,930.21	211,431,461.67	
归属于母公司所有者的综合收益总额	297,058,694.19	242,994,046.84	
归属于少数股东的综合收益总额	-45,047,763.98	-31,562,585.17	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	0.12	0.10	二十、(二)
（二）稀释每股收益（元/股）	0.12	0.10	二十、(二)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,141,848,477.60	16,140,414,726.80	
△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			
△收到再保险业务现金净额			
△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	59,951,764.26	104,971,305.20	
收到其他与经营活动有关的现金	720,598,936.23	2,760,366,672.25	六、(五十八)
经营活动现金流入小计	10,922,399,178.09	19,005,752,704.25	
购买商品、接受劳务支付的现金	5,261,819,316.32	12,381,616,722.74	
△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			
支付给职工以及为职工支付的现金	246,933,208.41	230,816,924.13	
支付的各项税费	2,377,219,563.71	1,746,326,903.44	
支付其他与经营活动有关的现金	912,513,279.79	1,990,530,700.17	六、(五十八)
经营活动现金流出小计	8,798,485,368.23	16,349,291,250.48	
经营活动产生的现金流量净额	2,123,913,809.86	2,656,461,453.77	六、(五十九)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	193,198,666.33	446,003,901.83	
取得投资收益收到的现金	128,813,326.45	98,396,728.17	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	232,926.89	33,915.66	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		848,818,254.89	
收到其他与投资活动有关的现金	11,407,391.36		六、(五十八)
投资活动现金流入小计	333,652,311.03	1,393,252,800.55	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,261,762.54	184,301,719.63	
投资支付的现金	398,719,215.69	550,865,724.26	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	1,000,000.00	20,400,000.00	六、(五十八)
投资活动现金流出小计	454,980,978.23	755,567,443.89	
投资活动产生的现金流量净额	-121,328,667.20	637,685,356.66	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	82,185,000.00	96,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	82,185,000.00	96,000,000.00	
取得借款收到的现金	9,369,297,292.55	8,338,056,815.17	
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00		六、(五十八)
筹资活动现金流入小计	9,481,482,292.55	8,434,056,815.17	
偿还债务支付的现金	9,696,645,204.65	7,733,761,983.39	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,678,922,943.90	1,791,474,184.11	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	40,695,652.18		
支付其他与筹资活动有关的现金	621,804,538.17	26,139,324.97	六、(五十八)
筹资活动现金流出小计	11,997,372,686.72	9,551,375,492.47	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,515,890,394.17	-1,117,318,677.30	
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	-513,305,251.51	2,176,828,133.13	六、(五十九)
加：期初现金及现金等价物的余额	8,641,696,174.92	6,464,868,041.79	六、(五十九)
六、期末现金及现金等价物余额	8,128,390,923.41	8,641,696,174.92	六、(五十九)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

合并所有者权益变动表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	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	2,529,575,634.00				1,513,054,943.45	99,999,682.73	10,694,907.57		2,427,287,916.18		14,520,932,966.89		20,901,546,685.36	853,979,305.84	21,755,525,991.20
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	2,529,575,634.00				1,513,054,943.45	99,999,682.73	10,694,907.57		2,427,287,916.18		14,520,932,966.89		20,901,546,685.36	853,979,305.84	21,755,525,991.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-25,074,866.00				-77,717,140.22	-40,137,101.41	7,760,763.31				189,117,900.16		134,223,758.66	-3,558,416.16	130,665,342.50
（一）综合收益总额							7,760,763.31				289,297,930.88		297,058,694.19	-45,047,763.98	252,010,930.21
（二）所有者投入和减少资本	-25,074,866.00				-74,924,816.73	-40,137,101.41							-59,862,581.32	82,185,000.00	22,322,418.68
1.所有者投入的普通股														82,185,000.00	82,185,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他	-25,074,866.00				-74,924,816.73	-40,137,101.41							-59,862,581.32		-59,862,581.32
（三）利润分配											-100,180,030.72		-100,180,030.72	-40,695,652.18	-140,875,682.90
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-100,180,030.72		-100,180,030.72	-40,695,652.18	-140,875,682.90
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增股本															
2.盈余公积转增股本															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他					-2,792,323.49								-2,792,323.49		-2,792,323.49
四、本年年末余额	2,504,500,768.00				1,435,337,803.23	59,862,581.32	18,455,670.88		2,427,287,916.18		14,710,050,867.05		21,035,770,444.02	850,420,889.68	21,886,191,333.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	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	2,529,575,634.00				1,507,152,746.18	99,999,682.73	10,413,776.58		2,427,287,916.18		14,428,490,097.12		20,802,920,487.33	789,541,891.01	21,592,462,378.34
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	2,529,575,634.00				1,507,152,746.18	99,999,682.73	10,413,776.58		2,427,287,916.18		14,428,490,097.12		20,802,920,487.33	789,541,891.01	21,592,462,378.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,902,197.27		281,130.99				92,442,869.77		98,626,198.03	64,437,414.83	163,063,612.86
（一）综合收益总额							281,130.99				242,712,915.85		242,994,046.84	-31,562,585.17	211,431,461.67
（二）所有者投入和减少资本					5,902,197.27								5,902,197.27	96,000,000.00	101,902,197.27
1.所有者投入的普通股														96,000,000.00	96,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					5,902,197.27								5,902,197.27		5,902,197.27
（三）利润分配											-150,270,046.08		-150,270,046.08		-150,270,046.08
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-150,270,046.08		-150,270,046.08		-150,270,046.08
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增股本															
2.盈余公积转增股本															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	2,529,575,634.00				1,513,054,943.45	99,999,682.73	10,694,907.57		2,427,287,916.18		14,520,932,966.89		20,901,546,685.36	853,979,305.84	21,755,525,991.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

资产负债表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动资产：			
货币资金	2,293,112,435.29	1,453,771,679.96	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	174,595,078.37	158,373,388.28	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,699,617.50	2,321,777.48	十九、（一）
应收款项融资			
预付款项	799,095.00	2,442,311.48	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	1,697,880,021.46	3,948,506,636.35	十九、（二）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	574,144,101.26	546,602,163.88	
其他流动资产	2,712,905.29	2,029,914.43	
流动资产合计	4,744,943,254.17	6,114,047,871.86	
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	18,925,961,168.90	18,752,527,779.27	十九、（三）
其他权益工具投资	1,599,464.08	1,599,464.08	
其他非流动金融资产	622,199,798.43	641,511,179.85	
投资性房地产			
固定资产	8,277,785.49	9,214,584.34	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	21,780,373.45	26,690,164.94	
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	4,027,421.42	3,170,179.54	
递延所得税资产	65,845,440.02	66,100,821.79	
其他非流动资产	17,347,865,130.15	18,326,203,225.57	
非流动资产合计	36,997,556,581.94	37,827,017,399.38	
资　产　总　计	41,742,499,836.11	43,941,065,271.24	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。

资产负债表（续）

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年12月31日　　金额单位：元

项　　目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	3,404,219,719.88	3,604,864,164.65	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	436,666.67	1,309,259.22	
合同负债	2,656,661.76	1,711,008.43	
△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	37,323,648.10	37,214,059.34	
应交税费	5,402,384.03	5,612,816.02	
其他应付款	314,998,966.98	299,605,258.84	
其中：应付利息			
应付股利	9,091,464.64	9,038,851.33	
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,288,376,029.64	5,581,936,828.51	
其他流动负债	5,660.38	131,450.94	
流动负债合计	11,053,419,737.44	9,532,384,845.95	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	9,805,875,864.69	12,025,171,076.79	
应付债券	5,277,096,793.29	7,396,059,278.20	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	18,786,447.48	21,117,711.77	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	28,752,450.52	25,757,331.93	
其他非流动负债			
非流动负债合计	15,130,511,555.98	19,468,105,398.69	
负 债 合 计	26,183,931,293.42	29,000,490,244.64	
所有者权益			
股本	2,504,500,768.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	2,376,572,447.54	2,426,203,153.75	
减:库存股	59,862,581.32	99,999,682.73	
其他综合收益	15,985,670.88	10,694,907.57	
专项储备			
盈余公积	2,084,158,502.80	2,084,158,502.80	
△一般风险准备			
未分配利润	8,637,213,734.79	7,989,942,511.21	
所有者权益合计	15,558,568,542.69	14,940,575,026.60	
负债及所有者权益合计	41,742,499,836.11	43,941,065,271.24	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分 。

利润表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	7,884,185.69	14,686,343.32	
其中：营业收入	7,884,185.69	14,686,343.32	十九、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,226,495,527.52	1,240,401,840.45	
其中:营业成本	3,231,620.08	369,646.09	十九、（四）
△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	6,339,168.95	5,917,734.59	
销售费用			
管理费用	126,051,564.89	115,595,535.95	
研发费用	3,005,503.17	2,625,754.66	
财务费用	1,087,867,670.43	1,115,893,169.16	
其中：利息费用	1,100,284,697.65	1,138,000,077.90	
利息收入	13,038,749.55	22,131,365.80	
加：其他收益	1,096,796.13	3,895,691.42	
投资收益（损失以“－”号填列）	1,969,084,935.27	1,050,668,458.70	十九、（五）
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	237,903,005.84	208,321,731.08	十九、（五）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-3,089,691.33	148,898,648.24	
信用减值损失（损失以“－”号填列）	448,418.20	21,228.03	
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	43,329.62	3,320.90	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	748,972,446.06	-22,228,149.84	
加：营业外收入	1,750,000.00	500,000.00	
减：营业外支出	20,691.40	150,000.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	750,701,754.66	-21,878,149.84	
减：所得税费用	3,250,500.36	27,414,855.07	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	747,451,254.30	-49,293,004.91	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	747,451,254.30	-49,293,004.91	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	5,290,763.31	281,130.99	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	5,290,763.31	281,130.99	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	5,290,763.31	281,130.99	
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
七、综合收益总额	752,742,017.61	-49,011,873.92	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

现金流量表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	6,787,373.95	15,380,407.48	
△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			
△收到再保险业务现金净额			
△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			
收到其他与经营活动有关的现金	18,340,555.24	48,545,881.35	
经营活动现金流入小计	25,127,929.19	63,926,288.83	
购买商品、接受劳务支付的现金	3,570,014.18	1,853,844.52	
△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			
支付给职工以及为职工支付的现金	89,880,421.76	74,744,986.63	
支付的各项税费	56,114,064.20	51,682,647.15	
支付其他与经营活动有关的现金	28,569,487.10	46,615,696.82	
经营活动现金流出小计	178,133,987.24	174,897,175.12	
经营活动产生的现金流量净额	-153,006,058.05	-110,970,886.29	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	15,838,204,914.00	11,467,139,437.92	
取得投资收益收到的现金	1,817,539,324.88	906,478,360.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3,182,523,122.55	206,200,000.00	
投资活动现金流入小计	20,838,267,361.43	12,579,817,797.93	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	194,019.80	154,236.29	
投资支付的现金	14,828,341,904.58	11,914,100,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	914,925,106.93	275,001,329.35	
投资活动现金流出小计	15,743,461,031.31	12,189,255,565.64	
投资活动产生的现金流量净额	5,094,806,330.12	390,562,232.29	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	4,600,554,787.90	7,121,809,774.60	
收到其他与筹资活动有关的现金	972,000,000.01	2,224,034,154.50	
筹资活动现金流入小计	5,572,554,787.91	9,345,843,929.10	
偿还债务支付的现金	7,422,150,000.00	6,213,150,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,208,210,904.86	1,316,413,805.04	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	1,044,521,937.65	2,600,506,303.50	
筹资活动现金流出小计	9,674,882,842.51	10,130,070,108.54	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,102,328,054.60	-784,226,179.44	
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	839,472,217.47	-504,634,833.44	
加：期初现金及现金等价物的余额	1,453,640,217.82	1,958,275,051.26	
六、期末现金及现金等价物余额	2,293,112,435.29	1,453,640,217.82	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

所有者权益变动表

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项目	本期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,529,575,634.00				2,426,203,153.75	99,999,682.73	10,694,907.57		2,084,158,502.80		7,989,942,511.21	14,940,575,026.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,529,575,634.00				2,426,203,153.75	99,999,682.73	10,694,907.57		2,084,158,502.80		7,989,942,511.21	14,940,575,026.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-25,074,866.00				-49,630,706.21	-40,137,101.41	5,290,763.31				647,271,223.58	617,993,516.09
（一）综合收益总额							5,290,763.31				747,451,254.30	752,742,017.61
（二）所有者投入和减少资本	-25,074,866.00				-74,924,816.73	-40,137,101.41						-59,862,581.32
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他	-25,074,866.00				-74,924,816.73	-40,137,101.41						-59,862,581.32
（三）利润分配											-100,180,030.72	-100,180,030.72
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配											-100,180,030.72	-100,180,030.72
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他					25,294,110.52							25,294,110.52
四、本年年末余额	2,504,500,768.00				2,376,572,447.54	59,862,581.32	15,985,670.88		2,084,158,502.80		8,637,213,734.79	15,558,568,542.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

所有者权益变动表(续)

编制单位：上海城投控股股份有限公司　　2025年度　　金额单位：元

项 目	上期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,529,575,634.00				2,420,406,341.15	99,999,682.73	10,413,776.58		2,084,158,502.80		8,189,505,562.20	15,134,060,134.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,529,575,634.00				2,420,406,341.15	99,999,682.73	10,413,776.58		2,084,158,502.80		8,189,505,562.20	15,134,060,134.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,796,812.60		281,130.99				-199,563,050.99	-193,485,107.40
（一）综合收益总额							281,130.99				-49,293,004.91	-49,011,873.92
（二）所有者投入和减少资本					5,796,812.60							5,796,812.60
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他					5,796,812.60							5,796,812.60
（三）利润分配											-150,270,046.08	-150,270,046.08
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配											-150,270,046.08	-150,270,046.08
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,529,575,634.00				2,426,203,153.75	99,999,682.73	10,694,907.57		2,084,158,502.80		7,989,942,511.21	14,940,575,026.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

上海城投控股股份有限公司

2025 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

上海城投控股股份有限公司（“本公司”或“公司”或“城投控股”）是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司，于 1992 年 7 月 21 日经上海市建设委员会“沪建经(92)第 657 号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制而成的股份制企业，并经上海市工商行政管理局核准登记，统一社会信用代码：91310000132207927C。本公司所发行人民币普通股 A 股股票于 1993 年 5 月 18 日在上海证券交易所上市交易。注册地址为上海市虹口区吴淞路 130 号 19 楼，总部地址为中华人民共和国上海市吴淞路 130 号。

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

根据公司第十届董事会第二十六次会议审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，本公司于 2022 年 12 月 13 日完成回购股份共计 25,074,866 股。于 2025 年 8 月 7 日，因上述原计划进行出售的已回购股份期限即将届满，本公司根据规定将已回购的 25,074,866 股注销并相应减少公司注册资本。本公司总股本减少 25,074,866 股，变更为 2,504,500,768 股。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,504,500,768.00 元，股本总数 2,504,500,768 股。本公司股票面值为每股人民币 1 元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注九”，本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见“附注八”。

本财务报表由本公司董事会于 2026 年 3 月 26 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

本公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

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

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

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

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

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

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

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

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

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

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

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特

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

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

（九）现金及现金等价物的确定标准

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

（十）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

综合收益。

（十一）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额

确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3.金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负

债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4.金融工具抵销

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

5.金融资产减值

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

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估,详见附注“十一、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日,本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

（3）应收款项及租赁应收款

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

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

6. 金融资产转移

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

（十二）应收账款

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

2.按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

组合名称	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收政府单位款项
应收账款组合 2	应收关联方款项
应收账款组合 3	应收租金
应收账款组合 4	应收房款
应收账款组合 5	除应收政府单位的款项、应收关联方款项、应收租金、应收房款、以单项计提信用减值准备的应收款项之外的应收账款

3.基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

4.按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

详见附注三、（十一）金融工具。

（十三）其他应收款

1.其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司其他应收款坏账准备按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

2.按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

组合名称	确定组合的依据
其他应收账款组合 1	应收关联方款项

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

3.基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

4.按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

详见附注三、（十一）金融工具。

（十四）存货

1.存货的分类

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

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

2.发出存货的计价方法

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

3.存货的盘存制度

本公司存货的盘存制度为永续盘存制。

4.存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费

用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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

公司基于存货的不同状态，将其划分为不同组合：

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

6.基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

不适用。

（十五）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的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2.合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

选择采用预期信用损失的一般模型详见附注三、（十一）金融工具进行处理。

（十六）持有待售的非流动资产或处置组

1.划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

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

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

2. 终止经营的认定标准和列报方法

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

终止经营的定义包含以下三方面含义：

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

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

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

（十七）长期股权投资

1.投资成本的确定

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

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

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

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

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

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投

资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3.确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4.长期股权投资的处置

(1)部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

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

(2)部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5.减值测试方法及减值准备计提方法

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

(十八)投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

3.各类投资性房地产的摊销方法

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

（十九）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

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

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

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

2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38—4.75
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
办公及其他设备	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

（二十）在建工程

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

各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

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

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

（二十一）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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化金额

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

资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

（二十二）无形资产

本公司无形资产主要为特许经营权及外购软件,按成本进行初始计量。

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

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

1.使用寿命有限的无形资产的使用寿命确认依据、估计情况以及摊销方法

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

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

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

2.研发支出的归集范围及相关会计处理方法

（1）研发支出的归集范围

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

（2）研发支出相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产：（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。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

（二十三）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

（二十四）长期待摊费用

1.性质

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

2.各类长期待摊费用摊销方法及年限

类别	摊销方法	摊销年限（年）
软件使用费	规定的期限内分期平均摊销	5
装修费	规定的期限内分期平均摊销	5-10
改造支出	规定的期限内分期平均摊销	预计受益期限与物业租赁期限孰短

（二十五）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。

（二十六）职工薪酬

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

1.短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益,其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的,在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬:

（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;

（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

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

2.离职后福利

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时,本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时,不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末,本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

3.辞退福利

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前,不论职工本人是否愿意,本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前,为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿,职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4. 其他长期职工福利

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

（二十七）租赁负债

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

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；

4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；

5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

（二十八）预计负债

1. 预计负债的确认标准

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

2. 各类预计负债的计量方法

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

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

（二十九）股份支付

1.股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定。

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

3.确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4.实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

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

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

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付,在授予日按本公司承担负债

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

（3）修改、终止股份支付计划

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

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

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

（三十）收入

1.按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入的确认

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

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累

计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

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

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司“某一时点履行的履约义务”收入确认政策主要适用于房产销售业务。

本公司收入确认的具体政策：

房产业务

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

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

代建收入

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

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

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

特许经营权项目收入

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

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

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

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

（3）收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

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

②重大融资成分

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

③非现金对价

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

④应付客户对价

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

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

（三十一）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

2.该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3.该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提

减值准备，并确认为资产减值损失：

1.因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2.为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十二）政府补助

1.政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3.政府补助采用总额法：

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

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

4.政府补助采用净额法：

（1）与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值；

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

本公司将与新建租赁住房项目相关的政府补助采用净额法。

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

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

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

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

（三十三）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

4.本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（三十四）租赁

1.作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

（1）判断依据

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

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

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

（2）会计处理方法

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

2.作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

（1）融资租赁

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

（2）经营租赁

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

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

（三十五）重要会计估计和判断

1. 税项

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

2. 递延所得税

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

3. 房地产开发成本

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

4. 交易性金融资产公允价值变动

本公司在对交易性金融资产和其他非流动金融资产的公允价值进行评估时，将采用估值技术。估值技术的输入值主要包括无风险利率、股价波动率、PE 乘数、缺乏流动性折扣等。这些输入值估计的变化可能导致对公允价值变动损益的调整。

5. 预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数

据,并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	税率	计税依据
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	5%、6%、9%、13%	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）
教育费附加	2%、3%	缴纳的增值税税额
城市维护建设税	5%、7%	缴纳的增值税税额
房产税	12%、1.2%	应纳税租赁收入、应税房产原值的 70%
土地增值税	30%至 60%超率累进税率	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算

（二）重要税收优惠政策及其依据

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

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

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

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

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1.会计政策的变更

财政部于2025年发布了若干《企业会计准则实施问答》(以下简称“实施问答”),本公司一贯采用的会计政策与上述实施问答的原则一致,该实施问答对公司的财务报表没有重大影响。

2.会计估计的变更

无。

3.前期会计差错更正

无。

六、合并财务报表主要项目注释

说明:期初指2025年01月01日,期末指2025年12月31日,上期指2024年度,本期指2025年度。

(一)货币资金

1.分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	38,000.00	31,123.20
银行存款	6,184,484,768.03	7,761,587,222.81
其他货币资金	474,318,007.05	74,919,477.77
存放财务公司存款	1,622,195,089.57	863,813,828.00
合计	8,281,035,864.65	8,700,351,651.78
其中:存放在境外的款项总额	75,326.35	76,754.03

2.期末使用有限制款项 152,644,941.24 元,受限原因为运营期履约保函、司法诉讼冻结及保证金等其他事项。

(二)交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	174,595,078.37	158,373,388.28	
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	116,280,000.00	114,304,000.00	注1
合计	290,875,078.37	272,677,388.28	

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

注 1：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为本公司下属子公司上海城投控股投资有限公司（以下简称“控股投资”）购买的诺德基金千金 175 号资产管理计划。该计划主要从事 A 股股票的投资，持有人可根据合同约定取得其委托财产投资运作产生的收益，或提取委托财产，既以收取合同现金流量为目标，又以出售金额资产为目标，并且运用公允价值选择权，在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在该基金的最大风险敞口为本公司所购份额在资产负债表日的账面价值 116,280,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：114,304,000.00 元）。本公司不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

（三）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,528,212,806.68	184,734,142.73
1-2 年（含 2 年）	4,571,501.13	82,514,153.97
2-3 年（含 3 年）	3,409,235.46	620,824,025.10
3-4 年（含 4 年）	620,676,735.78	2,609,622.36
4-5 年（含 5 年）	2,609,622.36	120,984,485.77
5 年以上	69,200,897.57	69,155,511.80
合计	2,228,680,798.98	1,080,821,941.73

2.按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	3,382,087.00	0.15	3,382,087.00			3,382,087.00	0.31	3,382,087.00		
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款	3,382,087.00	0.15	3,382,087.00	100.00		3,382,087.00	0.31	3,382,087.00	100.00	
按组合计提坏账准备	2,225,298,711.98	99.85	12,393,331.18		2,212,905,380.80	1,077,439,854.73	99.69	8,658,812.38		1,068,781,042.35
其中：										
应收政府单位款项	1,614,606,209.48	72.45	6,954,269.91	0.43	1,607,651,939.57	932,308,759.28	86.26	4,731,992.12	0.51	927,576,767.16
应收房款	463,950,167.00	20.82	1,589,380.10	0.34	462,360,786.90					
应收关联方款项	60,943,859.57	2.73	22,352.59	0.04	60,921,506.98	62,334,456.09	5.77	14,025.27	0.02	62,320,430.82
应收租金	69,157,713.46	3.10	2,976,639.25	4.30	66,181,074.21	44,277,113.79	4.10	1,903,091.07	4.30	42,374,022.72
其他	16,640,762.47	0.75	850,689.33	5.11	15,790,073.14	38,519,525.57	3.56	2,009,703.92	5.22	36,509,821.65
合计	2,228,680,798.98	100.00	15,775,418.18		2,212,905,380.80	1,080,821,941.73	100.00	12,040,899.38		1,068,781,042.35

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
其他第三方	3,382,087.00	3,382,087.00	100.00	预计无法收回
合计	3,382,087.00	3,382,087.00		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收政府单位款项	1,614,606,209.48	6,954,269.91	0.43
应收房款	463,950,167.00	1,589,380.10	0.34
应收关联方款项	60,943,859.57	22,352.59	0.04
应收租金	69,157,713.46	2,976,639.25	4.30
其他	16,640,762.47	850,689.33	5.11
合计	2,225,298,711.98	12,393,331.18	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	8,658,812.38		3,382,087.00	12,040,899.38
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	3,734,518.80			3,734,518.80
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	12,393,331.18		3,382,087.00	15,775,418.18

3.坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,658,812.38	3,734,518.80				12,393,331.18
单项计提坏账准备的应收账款	3,382,087.00					3,382,087.00
合计	12,040,899.38	3,734,518.80				15,775,418.18

4.本期实际核销的应收账款情况

无。

5.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

截止2025年12月31日,期末应收账款前五名总额1,954,755,087.80元,坏账准备总额6,545,491.03元,占应收账款期末总余额的87.71%。

6.因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

7.转移应收账款且继续涉入的,列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

（四）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内（含1年）	17,245,539.71	12.52	8,542,130,629.10	98.49
1-2年（含2年）	645,506.58	0.47	10,236,654.18	0.12
2-3年（含3年）	362,733.57	0.26	2,550,718.54	0.03
3年以上	119,530,397.88	86.75	118,091,877.37	1.36
合计	137,784,177.74	100.00	8,673,009,879.19	100.00

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

截止2025年12月31日,期末预付账款前五名总额为127,539,505.63元,占预付账款余额的比例为92.56%,主要为预付住发中心差价款。

（五）其他应收款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	558,636,768.62	655,528,879.45
合计	558,636,768.62	655,528,879.45

2.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	23,674,332.42	60,140,817.75
1-2年（含2年）	30,666,457.97	87,389,715.48
2-3年（含3年）	52,349,310.72	267,267,334.47
3-4年（含4年）	227,266,334.47	42,809,265.22
4-5年（含5年）	40,574,338.58	104,583,164.89
5年以上	297,270,349.21	206,592,520.19
合计	671,801,123.37	768,782,818.00

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权收购意向金		20,400,000.00
应收押金保证金	296,057,644.88	359,239,328.06
应收政府单位款项	66,689,547.80	90,380,963.40
应收关联方款项	147,885,336.84	146,885,336.84
应收代垫款项	40,090,904.10	37,457,881.58
应收银行POS机未达款项	994,447.84	1,150,000.00
其他	120,083,241.91	113,269,308.12
合计	671,801,123.37	768,782,818.00

（3）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	110,350,557.17	16.43	110,350,557.17			110,350,557.17	14.35	110,350,557.17		
其中：										
单项计提坏账准备的其他应收款项	110,350,557.17	16.43	110,350,557.17	100.00		110,350,557.17	14.35	110,350,557.17	100.00	
按组合计提坏账准备	561,450,566.20	83.57	2,813,797.58		558,636,768.62	658,432,260.83	85.65	2,903,381.38		655,528,879.45
其中：										
股权收购意向金						20,400,000.00	2.65			20,400,000.00
应收押金保证金	296,057,644.88	44.07	155,690.47	0.05	295,901,954.41	359,239,328.06	46.73	193,490.29	0.05	359,045,837.77
应收政府单位款项	66,689,547.80	9.93	223,309.73	0.33	66,466,238.07	90,380,963.40	11.76	310,413.48	0.34	90,070,549.92
应收关联方款项	147,885,336.84	22.01	40,455.91	0.03	147,844,880.93	146,885,336.84	19.11	42,330.26	0.03	146,843,006.58
应收代垫款项	39,053,162.01	5.81	1,993,007.64	5.10	37,060,154.37	36,420,139.49	4.74	2,008,129.57	5.51	34,412,009.92

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
应收银行 POS 机未达款项	994,447.84	0.15			994,447.84	1,150,000.00	0.15			1,150,000.00
其他	10,770,426.83	1.60	401,333.83	3.73	10,369,093.00	3,956,493.04	0.51	349,017.78	8.82	3,607,475.26
合计	671,801,123.37	100.00	113,164,354.75		558,636,768.62	768,782,818.00	100.00	113,253,938.55		655,528,879.45

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
新华证券有限公司	46,390,288.01	46,390,288.01	100.00	预计无法收回
其他单项计提坏账准备的其他应收款项	63,960,269.16	63,960,269.16	100.00	预计无法收回
合计	110,350,557.17	110,350,557.17		

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收押金保证金	296,057,644.88	155,690.47	0.05
应收政府单位款项	66,689,547.80	223,309.73	0.33
应收关联方款项	147,885,336.84	40,455.91	0.03
应收代垫款项	39,053,162.01	1,993,007.64	5.10
应收银行 POS 机未达款项	994,447.84		0.00
其他	10,770,426.83	401,333.83	3.73
合计	561,450,566.20	2,813,797.58	

（4）按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	2,903,381.38		110,350,557.17	113,253,938.55
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-89,583.80			-89,583.80
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	2,813,797.58		110,350,557.17	113,164,354.75

（5）坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	110,350,557.17					110,350,557.17
按组合计提坏账准备	2,903,381.38	-89,583.80				2,813,797.58
合计	113,253,938.55	-89,583.80				113,164,354.75

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
平安国际融资租赁有限公司	200,000,000.00	29.76	应收押金保证金	2至3年、3至4年	39,600.00
常州明城置业发展有限公司	146,719,489.13	21.84	应收关联方款项	4至5年、5年以上	35,163.32
百瑞信托有限责任公司	60,100,000.00	8.95	应收押金保证金	3至4年	14,403.78
新华证券有限公司	46,390,288.01	6.91	其他	5年以上	46,390,288.01
上海市青浦区建设和管理委员会	40,454,626.80	6.02	应收政府单位款项	1至2年、5年以上	135,462.19
合计	493,664,403.94	73.48			46,614,917.30

（7）因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

（六）存货

1.存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	34,209,431,717.89		34,209,431,717.89	37,411,343,339.49		37,411,343,339.49
开发产品	12,723,583,846.07	205,684,415.25	12,517,899,430.82	7,368,797,719.58	213,079,296.29	7,155,718,423.29
外购商品房	1,758,811.30		1,758,811.30	2,179,921.30		2,179,921.30
低值易耗品	456,226.22		456,226.22	421,780.61		421,780.61
合计	46,935,230,601.48	205,684,415.25	46,729,546,186.23	44,782,742,760.98	213,079,296.29	44,569,663,464.69

2.存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	213,079,296.29	9,230,154.53		16,625,035.57		205,684,415.25
合计	213,079,296.29	9,230,154.53		16,625,035.57		205,684,415.25

组合计提存货跌价准备

组合名称	期末金额			期初金额		
	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例（%）	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例（%）
在售房产组合	12,723,583,846.07	205,684,415.25	1.62	7,368,797,719.58	213,079,296.29	2.89
在建房产组合	34,209,431,717.89			37,411,343,339.49		
合计	46,933,015,563.96	205,684,415.25		44,780,141,059.07	213,079,296.29	

按组合计提存货跌价准备的计提标准：

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

3.存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

截至2025年12月31日,本公司计入存货开发成本余额中含有的借款费用资本化金额为3,728,874,676.63元（2024年12月31日：3,746,692,830.50元）。用于确定借款费用资本化额的资本化率为2.89%年利率（2024年度：3.72%）。

于2025年12月31日,账面价值为28,356,029,194.31元的开发成本及开发产品作为6,222,942,773.80元长期借款（其中一年到期的金额为6,000,000.00元）的抵押物。

4.开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	期末余额	期初余额
露香园二期项目	2021 年 12 月	2026 年 9 月	27,716,060,000.00	16,219,197,647.86	20,939,323,316.17
万安项目	2022 年 2 月	待定	7,000,000,000.00	220,231,793.37	5,928,179,481.70
露香园项目	2009 年 6 月	待定	7,824,190,000.00		373,814,707.21
青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	2023 年 2 月	2025 年 12 月	2,641,460,000.00	587,561,943.74	1,861,710,188.56
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016 年 4 月	待定	待定	1,970,280,479.80	1,953,246,579.12
黄山高铁 A-1 商服地块Ⅱ期	2019 年 5 月	待定	576,976,229.98	529,523,472.52	537,692,246.60
黄山高铁 A-1 商服地块Ⅲ期	待定	待定	待定	42,275,225.62	42,275,225.62
新凯家园二三期商业	2009 年 12 月	2028 年 9 月	1,310,270,000.00	168,931,927.77	164,344,722.69
松江区车墩镇 36-07 地块	2028 年 3 月	2030 年 6 月	1,150,000,000.00	1,895,907.84	1,895,907.84
新江湾城科技园区	待定	待定	待定	803,627,851.51	803,106,654.07
新泾镇商品住宅项目	2023 年 5 月	2025 年 12 月	3,580,000,000.00		3,344,499,604.01
平凉社区 02F1-01 地块	2024 年 6 月	2026 年 5 月	1,837,090,000.00	1,664,672,454.77	1,461,254,705.90
华漕“城中村”改造项目（城翟）	待定	待定	待定	100,000,000.00	
杜行老街“城中村”改造项目（城渡）	待定	待定	待定	312,311,818.23	
杜行老街“城中村”改造项目（城航）	待定	待定	待定	898,659,936.94	
小东门商品房项目	2025 年 12 月	2028 年 12 月	10,501,710,000.00	7,490,581,566.55	
闵行区华漕镇 MHP0-1404 单元 39-02 地块	2025 年 6 月	2027 年 10 月	2,850,259,738.05	1,730,033,215.41	
闵行区华漕镇 MHP0-1404 单元 40-02 地块	2025 年 6 月	2027 年 10 月	2,443,406,111.00	1,469,646,475.96	
合计			69,431,422,079.03	34,209,431,717.89	37,411,343,339.49

5.开发产品

项目名称	竣工日期	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
露香园高区	2014 年 8 月	389,690,565.23	-21,733,613.80	231,956,151.37	136,000,800.06
露香园低区	2021 年 7 月	813,733,301.62	371,512,586.33	240,339,056.22	944,906,831.73
新江湾城科技园区	2020 年 6 月	581,570,305.00		557,540,906.61	24,029,398.39
璟云里	2021 年 8 月	22,999,342.43	9,366.70	4,692,823.90	18,315,885.23
新江湾城 C4 地块	2014 年 4 月	79,433,962.30		15,450,000.00	63,983,962.30
尚云里	2021 年 12 月	25,283,578.92		420,000.00	24,863,578.92
山海天地	2021 年 9 月	387,116,005.14	-8,994.34		387,107,010.80
韵意一期项目	2018 年 6 月	255,750,976.04			255,750,976.04
诸光路 2 号地块 E 地块	2015 年 6 月	11,244,256.86			11,244,256.86
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	2016 年 6 月	913,895.72			913,895.72
新凯家园一期	2006 年 10 月	14,260,086.72			14,260,086.72
新凯家园二期	2010 年 3 月	1,415,568.44			1,415,568.44
新凯家园三期 D 地块	2013 年 12 月	1,713,400.37		385,851.39	1,327,548.98
闸北闻喜华庭	2016 年 6 月	25,974,981.52		12,587,358.49	13,387,623.03
水尚华庭	2023 年 1 月	2,594,249,344.59		195,017,527.91	2,399,231,816.68
露香园二期	2024 年 11 月	711,130,179.22	6,099,851,020.10	6,324,746,770.53	486,234,428.79
高阳新里	2024 年 11 月	131,922,824.33	-18,484,242.18	41,144,466.76	72,294,115.39
汇樾庭	2024 年 12 月	155,055,764.82	-23,677,491.74	78,271,484.09	53,106,788.99
鑫悦珑庭	2024 年 7 月	1,149,745,382.08	-6,728,270.30	1,143,017,111.78	

项目名称	竣工日期	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
璟云里二期	2025 年 12 月		2,050,470,579.81	339,199,653.46	1,711,270,926.35
虹盛里	2025 年 3 月		6,355,000,170.12	1,262,170,090.13	5,092,830,079.99
青溪云邸	2025 年 12 月		3,627,410,284.57	2,622,086,029.55	1,005,324,255.02
其他		15,593,998.23	291,937.50	10,101,924.09	5,784,011.64
合计		7,368,797,719.58	18,433,913,332.77	13,079,127,206.28	12,723,583,846.07

注：部分开发产品本期增加为负数主要系根据最新的结算价调整开发产品账面金额。

（七）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴土地增值税	738,667,199.63	476,592,687.61
预缴增值税	332,265,194.48	385,332,425.22
待抵扣进项税额	324,887,789.40	436,425,178.63
待认证进项税	68,381,269.45	58,892,182.65
预缴企业所得税	32,436,801.78	10,290,842.12
预缴其他税费	32,005,526.76	18,509,486.20
合同取得成本	52,275,982.79	17,961,397.32
预缴营业税	8,329,866.72	8,329,866.72
合计	1,589,249,631.01	1,412,334,066.47

（八）长期应收款

1.长期应收款情况

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面价值	折现率区间
分期收款提供劳务	20,417,083.50	878,778.21	19,538,305.29	4.20%
江阴 PPP 项目	1,772,301,785.88	5,912,531.22	1,766,389,254.66	4.90%
合计	1,792,718,869.38	6,791,309.43	1,785,927,559.95	

接上表：

项目	期初余额			
	账面余额	坏账准备	账面价值	折现率区间
分期收款提供劳务	24,991,186.50	1,187,959.83	23,803,226.67	4.20%
江阴 PPP 项目	2,002,719,082.18	9,236,401.10	1,993,482,681.08	4.90%
合计	2,027,710,268.68	10,424,360.93	2,017,285,907.75	

长期应收款主要系：公司之子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司（以下简称“江阴新城镇”）在合作期内，对政府方享有的收取可行性缺口补助的权利。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司将账面价值为 1,766,389,254.66 元的长期应收款、221,723,660.08 元的应收账款及 464,584,024.28 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 2,006,678,025.46 元长期借款的质押物。

2.按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	账面价值
按组合计提坏账准备	1,792,718,869.38	100.00	6,791,309.43		1,785,927,559.95
其中：					
分期收款提供劳务	20,417,083.50	1.14	878,778.21	4.30	19,538,305.29
江阴 PPP 项目	1,772,301,785.88	98.86	5,912,531.22	0.33	1,766,389,254.66
合计	1,792,718,869.38	100.00	6,791,309.43		1,785,927,559.95

接上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	账面价值
按组合计提坏账准备	2,027,710,268.68	100.00	10,424,360.93		2,017,285,907.75
其中：					
分期收款提供劳务	24,991,186.50	1.23	1,187,959.83	4.75	23,803,226.67
江阴 PPP 项目	2,002,719,082.18	98.77	9,236,401.10	0.46	1,993,482,681.08
合计	2,027,710,268.68	100.00	10,424,360.93		2,017,285,907.75

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	长期应收款	坏账准备	计提比例（%）
分期收款提供劳务	20,417,083.50	878,778.21	4.30
江阴 PPP 项目	1,772,301,785.88	5,912,531.22	0.33
合计	1,792,718,869.38	6,791,309.43	

3.按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	10,424,360.93			10,424,360.93
2025 年 1 月 1 日余额在本期				

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-3,633,051.50			-3,633,051.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	6,791,309.43			6,791,309.43

4.坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
分期收款提供劳务	1,187,959.83	-309,181.62				878,778.21
江阴 PPP 项目	9,236,401.10	-3,323,869.88				5,912,531.22
合计	10,424,360.93	-3,633,051.50				6,791,309.43

（九）长期股权投资

1. 长期股权投资情况

被投资单位名称	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	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海诚鼎创富投资管理有限公司	16,093,236.39			1,302,313.00						17,395,549.39	
上海湾谷科技园管理有限公司											
小计	16,093,236.39			1,302,313.00						17,395,549.39	
二、联营企业											
西部证券股份有限公司	3,252,969,349.72			180,915,192.21	6,967,655.20	-5,139,252.59	55,019,576.04			3,380,693,368.50	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	393,278.58			13,079.87						406,358.45	
上海诚鼎智酷私募基金合伙企业（有限合伙）	7,081,859.55			40,847.35						7,122,706.90	
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	33,723,273.87			-759,030.08						32,964,243.79	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	62,789,077.11		12,064,675.00	1,329,908.02						52,054,310.13	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	2,930,309.30			175,623.22			350,000.00			2,755,932.52	
上海城投集团财务有限公司	236,454,610.93			14,458,100.98						250,912,711.91	
上海欣顺建设工程监理有限公司											
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	101,782,019.52		6,611,570.00	4,665,830.82						99,836,280.34	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	311,449,395.86		12,848,669.00	8,611,697.47						307,212,424.33	

被投资单位名称	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	宣告发放现金红利或利润	本期计提减值准备	其他		
上海建科咨询集团股份有限公司	345,747,102.22			27,149,442.98	-1,676,891.89	2,346,929.10	8,160,000.00			365,406,582.41	
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）	12,486,395.21		10,000,000.00	-65,942.11			5,389,101.52		5,628,572.00	2,659,923.58	
海纳云物联科技有限公司	85,635,783.22			-2,781,293.38						82,854,489.84	
国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	694,279,061.31			19,150,000.39			29,625,352.03			683,803,709.67	
上海黄山合城置业有限公司	35,330,568.37		5,000,000.00	-1,656,816.04			28,673,752.33				
上海合庭房地产开发有限公司	182,200,410.05			-5,768.48						182,194,641.57	
上海东荣房地产开发有限公司	348,867,909.59	286,719,215.69		-113,918.55						635,473,206.73	
常州明城置业发展有限公司	34,090,941.16			-19,205,252.68						14,885,688.48	
上海海桐合创科技有限公司		2,000,000.00		-814,040.06	2,470,000.00					3,655,959.94	
小计	5,748,211,345.57	288,719,215.69	46,524,914.00	231,107,661.93	7,760,763.31	-2,792,323.49	127,217,781.92		5,628,572.00	6,104,892,539.09	
合计	5,764,304,581.96	288,719,215.69	46,524,914.00	232,409,974.93	7,760,763.31	-2,792,323.49	127,217,781.92		5,628,572.00	6,122,288,088.48	

本公司对上海建科咨询集团股份有限公司的持股比例虽然低于20%，但是上海建科咨询集团股份有限公司董事会14名董事中的1名由本公司任命，本公司能够对上海建科咨询集团股份有限公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

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

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

2.长期股权投资的减值测试情况

本公司长期股权投资不存在减值迹象。

（十）其他权益工具投资

1.其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他
上海管道纯净水股份有限公司	1,599,464.08					
上海莱福（集团）股份有限公司						
上海飞骋房地产有限公司	310,000.00					
合计	1,909,464.08					

接上表：

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海管道纯净水股份有限公司	1,599,464.08			278,971.92	
上海莱福（集团）股份有限公司				2,740,000.00	
上海飞骋房地产有限公司	310,000.00				
合计	1,909,464.08			3,018,971.92	

2.本期存在终止确认的情况说明

无。

（十一）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
股权投资基金	248,429,091.83	259,252,336.85
非上市公司股权	373,770,706.60	382,258,843.00
合计	622,199,798.43	641,511,179.85

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

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

（十二）投资性房地产

1.投资性房地产计量模式

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	房屋装修	土地使用权	合计
一、账面原值				
1.期初余额	7,157,186,055.08	230,587,245.45	879,895,477.00	8,267,668,777.53
2.本期增加金额	1,573,614,208.13	25,173,438.63	1,265,188,324.46	2,863,975,971.22
（1）外购		24,807,759.54		24,807,759.54
（2）存货转入	673,547,898.47		585,246,454.12	1,258,794,352.59
（3）其他	-74,995,066.77			-74,995,066.77
（4）企业合并增加	975,061,376.43	365,679.09	679,941,870.34	1,655,368,925.86
3.本期减少金额				
（1）转出存货				
（2）企业合并减少				
4.期末余额	8,730,800,263.21	255,760,684.08	2,145,083,801.46	11,131,644,748.75
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	470,488,284.53	47,106,619.77	143,532,253.86	661,127,158.16
2.本期增加金额	201,082,259.43	14,879,212.71	31,526,699.88	247,488,172.02
（1）计提或摊销	181,003,966.87	14,879,212.71	24,872,601.36	220,755,780.94
（2）企业合并增加	20,078,292.56		6,654,098.52	26,732,391.08
3.本期减少金额				
（1）转出				
（2）企业合并减少				
4.期末余额	671,570,543.96	61,985,832.48	175,058,953.74	908,615,330.18
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	8,059,229,719.25	193,774,851.60	1,970,024,847.72	10,223,029,418.57
2.期初账面价值	6,686,697,770.55	183,480,625.68	736,363,223.14	7,606,541,619.37

本期房屋、建筑物的其他增加主要系根据最新的结算价调整投资性房地产原值。

投资性房地产在长期借款中抵押情况详见“附注六、合并财务报表主要项目注释（三十）长期借款”，在应付债券中的抵押情况详见“附注六、合并财务报表主要项目注释（三十一）应付债券”。

2.未办妥产权证书的投资性房地产

无。

3.采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

本公司投资性房地产项目均位于上海，可回收金额均高于其账面价值，且各项目出租情况良好、经营情况稳定，不存在减值迹象。

（十三）固定资产

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,082,690,581.45	1,119,373,568.11
固定资产清理		
合计	1,082,690,581.45	1,119,373,568.11

2.固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,155,143,461.03	5,160,340.50	20,907,966.06	1,181,211,767.59
2.本期增加金额	-7,881,573.42		2,645,701.14	-5,235,872.28
（1）购置			1,788,291.54	1,788,291.54
（2）存货转入				
（3）其他变动	-7,881,573.42			-7,881,573.42
（4）企业合并增加			857,409.60	857,409.60
3.本期减少金额		105,579.59	86,689.70	192,269.29
（1）处置或报废		105,579.59	86,689.70	192,269.29
（2）其他变动				
（3）企业合并减少				
4.期末余额	1,147,261,887.61	5,054,760.91	23,466,977.50	1,175,783,626.02
二、累计折旧				
1.期初余额	44,846,033.77	3,373,043.83	13,619,121.88	61,838,199.48
2.本期增加金额	27,743,550.52	467,273.01	3,135,756.99	31,346,580.52

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及其他设备	合计
（1）计提	27,743,550.52	467,273.01	2,909,630.81	31,120,454.34
（2）其他变动				
（3）企业合并增加			226,126.18	226,126.18
3.本期减少金额		9,903.11	81,832.32	91,735.43
（1）处置或报废		9,903.11	81,832.32	91,735.43
（2）企业合并减少				
4.期末余额	72,589,584.29	3,830,413.73	16,673,046.55	93,093,044.57
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,074,672,303.32	1,224,347.18	6,793,930.95	1,082,690,581.45
2.期初账面价值	1,110,297,427.26	1,787,296.67	7,288,844.18	1,119,373,568.11

（2）暂时闲置固定资产情况

无。

（3）通过经营租赁租出的固定资产情况

固定资产类别	期末账面价值
房屋及建筑物	7,691,615.91
合计	7,691,615.91

（4）未办妥产权证书的固定资产情况

无。

3.固定资产的减值测试情况

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

4.固定资产清理

无。

（十四）在建工程

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	9,024,121.97	
合计	9,024,121.97	

2.在建工程

（1）在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	9,024,121.97		9,024,121.97			
合计	9,024,121.97		9,024,121.97			

（2）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
租赁房改造提升项目	13,607,547.38		9,024,121.97			9,024,121.97
合计	13,607,547.38		9,024,121.97			9,024,121.97

接上表：

项目名称	工程累计投入占预算的比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
租赁房改造提升项目	66.32	66.32				自有资金
合计	66.32	66.32				

（3）本期计提在建工程减值准备情况

无。

（4）在建工程的减值测试情况

报告期内,本公司在建工程不存在企业会计准则所认定的减值迹象,无需计提减值准备。

3.工程物资

无。

（十五）使用权资产

1.使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	家电设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	5,126,877.85	8,073,104.27	13,199,982.12
2.本期增加金额	202,718,929.49		202,718,929.49
3.本期减少金额			
4.期末余额	207,845,807.34	8,073,104.27	215,918,911.61
二、累计折旧			
1.期初余额	2,464,870.63	3,621,579.84	6,086,450.47
2.本期增加金额	11,867,278.79	905,394.96	12,772,673.75
（1）计提	11,867,278.79	905,394.96	12,772,673.75
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.期末余额	14,332,149.42	4,526,974.80	18,859,124.22
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
（1）计提			
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	193,513,657.92	3,546,129.47	197,059,787.39
2.期初账面价值	2,662,007.22	4,451,524.43	7,113,531.65

2.使用权资产的减值测试情况

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

（十六）无形资产

1.无形资产情况

项目	计算机软件	BOT 特许经营权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	19,947,182.99	649,121,688.10	669,068,871.09

项目	计算机软件	BOT 特许经营权	合计
2.本期增加金额	5,123,696.38		5,123,696.38
（1）购置	5,123,696.38		5,123,696.38
3.本期减少金额		45,278,053.08	45,278,053.08
（1）其他		45,278,053.08	45,278,053.08
4.期末余额	25,070,879.37	603,843,635.02	628,914,514.39
二、累计摊销			
1.期初余额	7,074,309.24	96,783,458.95	103,857,768.19
2.本期增加金额	4,070,960.90	42,476,151.79	46,547,112.69
（1）计提	4,070,960.90	42,476,151.79	46,547,112.69
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.期末余额	11,145,270.14	139,259,610.74	150,404,880.88
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
（1）计提			
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	13,925,609.23	464,584,024.28	478,509,633.51
2.期初账面价值	12,872,873.75	552,338,229.15	565,211,102.90

于 2025 年 12 月 31 日，本公司将账面价值为 1,766,389,254.66 元的长期应收款、221,723,660.08 元的应收账款及 464,584,024.28 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 2,006,678,025.46 元长期借款的质押物。

2.未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

3.无形资产的减值测试情况

本公司无形资产不存在减值迹象。

（十七）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
软件使用费	6,607,353.84	3,066,566.20	3,423,206.64	6,250,713.40
改造支出		52,561,834.86	682,621.23	51,879,213.63

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修费	5,732,956.97	5,997,667.11	2,668,078.69	9,062,545.39
合计	12,340,310.81	61,626,068.17	6,773,906.56	67,192,472.42

（十八）递延所得税资产及递延所得税负债

1.未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值损失	65,369,947.49	16,342,486.89	65,875,162.43	16,468,790.64
预提土地增值税	131,796,921.95	32,949,230.48	366,015,208.08	91,503,802.02
暂时未支付成本费用	1,276,009,615.06	319,002,403.77	792,467,363.77	198,116,840.94
预收账款预计利润	929,999,170.86	232,499,792.75	1,266,063,696.08	316,515,924.06
可抵扣亏损	353,449,109.26	88,362,277.33	514,959,392.78	128,739,848.20
存货账面价值与计税基础的差额	115,949,779.82	28,987,444.96	114,672,916.74	28,668,229.19
金融资产公允价值变动引起的调整	223,544,681.34	55,886,170.34	298,770,152.76	74,692,538.20
新租赁准则会税差异	194,561,340.79	48,640,335.20	7,472,159.30	1,868,039.83
其他	11,070,583.29	2,767,645.82		
合计	3,301,751,149.86	825,437,787.54	3,426,296,051.94	856,574,013.08

2.未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,183,403,489.52	295,850,872.38	1,201,262,983.60	300,315,745.90
长期股权投资账面价值和计税价值差异	100,761,679.08	25,190,419.77	161,258,596.15	40,314,649.03
建设、运营及移交合同账面价值与计税基础差异	166,210,273.88	41,552,568.47	275,278,356.67	68,819,589.17
新租赁准则会税差异	197,059,787.39	49,264,946.86	7,113,531.65	1,778,382.92
合计	1,647,435,229.87	411,858,807.48	1,644,913,468.07	411,228,367.02

3.以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		825,437,787.54	19,084,790.69	837,489,222.39
递延所得税负债		411,858,807.48	19,084,790.69	392,143,576.33

4.未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
减值损失	276,989,571.26	283,867,353.86
递延收益	62,489,264.19	49,676,635.74
预计负债	443,422,106.62	484,327,082.12
可抵扣亏损	3,021,467,620.32	2,090,114,745.76
可抵扣暂时性差异	214,407,428.11	229,005,053.90
合计	4,018,775,990.50	3,136,990,871.38

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		95,859,073.36	
2026 年	247,003,652.24	264,360,665.88	
2027 年	387,542,048.41	403,723,859.15	
2028 年	627,339,027.20	645,920,636.61	
2029 年	673,945,676.53	680,250,510.76	
2030 年	1,085,637,215.94		
合计	3,021,467,620.32	2,090,114,745.76	

注：2030 年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损未经汇算清缴。

（十九）其他非流动资产

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
预付股权投资款				470,095,666.11		470,095,666.11
代建项目	284,097,228.63	944,021.14	283,153,207.49	274,864,164.16	944,021.14	273,920,143.02
其他	1,590,746.68		1,590,746.68			
合计	285,687,975.31	944,021.14	284,743,954.17	744,959,830.27	944,021.14	744,015,809.13

（二十）所有权或使用权受限资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	152,644,941.24	152,644,941.24	附注六（一）货币资金	附注六（一）货币资金
应收账款	244,407,275.23	242,533,132.68	质押	质押借款
存货	28,356,029,194.31	28,356,029,194.31	抵押	抵押借款
投资性房地产	6,380,110,468.21	5,734,913,554.51	抵押	抵押借款

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
固定资产	236,963,258.36	220,082,102.52	抵押	抵押借款
无形资产	603,843,635.02	464,584,024.28	质押	质押借款
长期应收款	1,772,301,785.88	1,766,389,254.66	质押	质押借款
合计	37,746,300,558.25	36,937,176,204.20		

接上表：

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	58,655,476.86	58,655,476.86	附注六（一）货币资金	附注六（一）货币资金
应收账款	19,234,893.78	18,408,151.66	质押	质押借款
存货	29,861,226,753.19	29,861,226,753.19	抵押	抵押借款
投资性房地产	5,041,878,869.18	4,546,015,999.51	抵押	抵押借款
固定房地产			抵押	抵押借款
无形资产	649,121,688.10	552,338,229.15	质押	质押借款
长期应收款	2,002,719,082.18	1,993,482,681.08	质押	质押借款
合计	37,632,836,763.29	37,030,127,291.45		

（二十一）短期借款

1.短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		
保证借款	301,404,768.00	301,720,345.00
委托借款	3,455,452,409.19	3,653,527,962.46
合计	3,756,857,177.19	3,955,248,307.46

短期借款分类的说明：

于2025年12月31日，银行保证借款301,404,768.00元（2024年12月31日：301,720,345.00元），其中应计利息1,404,768.00元，系由本公司为子公司上海城投置地（香港）有限公司提供国内信用证担保。

根据本公司之子公司黄山山海置业有限公司（以下简称“黄山山海”）与其母公司置地集团和股东黄山市富徽城市综合开发有限公司（以下简称“黄山富徽”）签署的集团式委托贷款协议，黄山山海在此协议下的短缺金额将以委托贷款的方式向置地集团及黄山富徽借入，年利率为4.20%。于2025年12月31日，黄山山海通过委托贷款向股东黄山富徽借入的余额为51,232,689.31元（2024年12月31日：48,663,797.81元），其中应计利息4,714,689.31元。

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

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

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

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

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

于2025年12月31日，偿还银行委托贷款514,794,446.40元，其中应计利息14,794,446.40元。系由上海中心大厦建设发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

于2025年12月31日，银行委托贷款100,122,221.89元（2024年12月31日：100,522,222.22元），其中应计利息 122,221.89 元。系由上海沧达投资经济发展有限公司通过中国建设银行股份有限公司上海第五支行借予本公司之委托借款，年利率为4.00%。

综上，于2025年12月31日，短期借款利率为4.00%-4.35%（2024年12月31日：3.65%-4.35%）。

（二十二）应付账款

1.应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程及配套设施款	5,691,489,328.70	5,075,833,533.60
其他	65,566,159.96	58,468,256.10
合计	5,757,055,488.66	5,134,301,789.70

于2025年12月31日，账龄超过一年的应付账款为3,263,164,639.47元（2024年12月31日：2,693,713,615.85元），主要为未结算工程及配套设施款。

2.账龄超过1年或逾期的重要应付账款

无。

（二十三）预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	33,478,695.02	24,821,740.28
合计	33,478,695.02	24,821,740.28

（二十四）合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	8,478,616,938.41	11,596,696,799.06
预收代建工程款	25,790,147.02	25,801,194.37
其他	33,736,910.04	21,555,541.23
合计	8,538,143,995.47	11,644,053,534.66

2. 预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下：

项目名称	期末余额	期初余额
露香园项目	6,983,700,747.88	7,529,477,571.34
兴华里项目	800,497,665.04	138,738,282.57
青溪云邸项目	460,330,007.34	2,337,980,291.74
丰启二期项目	132,301,809.17	
韵意一期项目	46,274,208.57	46,274,208.57
虹盛里项目	41,898,688.64	921,744,779.00
新凯家园项目	10,314,242.10	10,668,100.27
金山区朱泾镇城中村改造项目	2,988,659.58	18,438,192.55
黄山高铁 A-1 商服地块	251,277.06	251,277.06
丰启一期项目	59,633.03	835,291.90
高阳新里项目		57,453,774.55
七宝社区 05-08 地块		514,941,696.15
汇樾庭项目		19,056,636.11
洞泾镇新农河三号-1 地块		836,697.25
合计	8,478,616,938.41	11,596,696,799.06

（二十五）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	98,811,293.78	230,355,572.19	212,886,564.95	116,280,301.02
二、离职后福利中-设定提存计划负债	1,038,873.49	33,672,495.35	33,672,495.35	1,038,873.49

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、辞退福利		316,700.36	316,700.36	
四、一年内到期的其他福利				
合计	99,850,167.27	264,344,767.90	246,875,760.66	117,319,174.51

2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	94,293,976.54	186,880,000.00	169,967,489.05	111,206,487.49
二、职工福利费	689,976.11	4,454,013.37	4,299,907.82	844,081.66
三、社会保险费	84,828.98	15,077,790.35	15,077,790.35	84,828.98
其中：医疗保险费	84,828.98	14,713,365.64	14,713,365.64	84,828.98
工伤保险费		352,058.47	352,058.47	
生育保险费		12,366.24	12,366.24	
四、住房公积金	132,407.04	16,013,915.00	16,013,915.00	132,407.04
五、工会经费和职工教育经费	3,444,094.69	3,907,962.00	3,605,746.26	3,746,310.43
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	166,010.42	4,021,891.47	3,921,716.47	266,185.42
合计	98,811,293.78	230,355,572.19	212,886,564.95	116,280,301.02

3.设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	986,398.14	33,005,666.93	33,005,666.93	986,398.14
2.失业保险费	52,475.35	666,828.42	666,828.42	52,475.35
3.企业年金缴费				
合计	1,038,873.49	33,672,495.35	33,672,495.35	1,038,873.49

4.辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职经济补偿金	316,700.36	
合计	316,700.36	

5.其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债

无。

（二十六）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	173,697,290.11	190,595,582.33

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	86,297,077.90	150,755,663.53
土地增值税	134,840,304.12	366,333,870.27
土地使用税	4,840,142.96	4,234,062.45
房产税	18,460,099.06	8,486,189.07
城市维护建设税	12,265,179.51	12,261,945.96
教育费附加	8,936,267.98	9,038,522.48
印花税	1,688,025.59	378,821.38
契税	6,171,441.71	8,390,350.00
个人所得税	781,814.72	839,262.47
其他税费	3,509,634.82	3,009,658.92
合计	451,487,278.48	754,323,928.86

（二十七）其他应付款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	9,091,464.64	9,038,851.33
其他应付款	758,540,049.67	1,385,972,495.91
合计	767,631,514.31	1,395,011,347.24

2.应付股利

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	9,091,464.64	9,038,851.33
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	9,091,464.64	9,038,851.33

3.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付关联方	191,020,677.16	190,693,746.15
销售意向金及定金	121,503,914.25	726,055,354.29
应付往来款[注1]	352,336,693.54	419,803,979.74

款项性质	期末余额	期初余额
其他	93,678,764.72	49,419,415.73
合计	758,540,049.67	1,385,972,495.91

注 1：2019 年 1 月,本公司之子公司置地集团联合农工商房地产（集团）有限公司（以下简称“农工商房地产”）、上海松江城乾投资有限公司（以下简称“松江城乾”）、上海松江商业发展集团有限公司（以下简称“松江商业”）签订关于松江区洞泾镇新农河三号-1 地块合作开发协议,由置地集团、农工商房地产、松江城乾以及松江商业各自按认缴出资比例向置地集团之子公司上海城明置业有限公司(以下简称“城明置业”)提供借款。于 2020 年 10 月,农工商房地产将城明置业的股东借款债权转至光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明房地产”)。截至 2025 年 12 月 31 日,城明置业应付往来款项中包含股东借款本金 140,347,547.27 元，其中应付光明房地产的借款本金 117,233,280.83 元。

2019年,本公司之子公司置地集团与上海新九星企业发展股份有限公司（以下简称“上海新九星”）签订关于闵行区七宝镇社区MHPO-0105单元01-02地块合作开发协议,由上海新九星按其认缴出资比例向置地集团之子公司城兆星置业（上海）有限公司(以下简称“城兆星”)提供借款。于2025年12月31日,城兆星应付往来款中应付上海新九星股东借款本金114,916,500.00元,应付新九星股东借款利息15,383,488.80元。

2022年,本公司之子公司置地集团与上海中虹（集团）有限公司（以下简称“中虹”）约定上海城虹万岸建设发展有限公司（以下简称“城虹万岸”）向上海市虹口区建设管理委员会支付的景观提升费120,000,000.00元,由股东置地集团和中虹按照股权比例向城虹万岸提供借款。于2025年12月31日,城虹万岸应付往来款中应付中虹借款本金24,000,000.00元,应付股东借款利息3,347,506.85元。

（二十八）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,416,509,599.85	5,370,200,265.27
1 年内到期的应付债券	3,950,244,964.30	1,833,474,265.89
1 年内到期的租赁负债	9,304,531.94	2,582,211.19
合计	7,376,059,096.09	7,206,256,742.35

（二十九）其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	703,663,492.17	1,020,496,778.06
合计	703,663,492.17	1,020,496,778.06

（三十）长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间(%)
信用借款	8,432,225,864.69	10,461,171,076.79	1.80-5.18
抵押借款	9,443,612,091.52	7,044,922,265.67	2.29-4.30
委托借款	2,890,000,000.00	1,440,000,000.00	2.30-4.60
质押借款	2,006,678,025.46	2,231,358,025.46	3.05
保证借款	1,858,000,000.00	1,058,000,000.00	3.50-4.80
合计	24,630,515,981.67	22,235,451,367.92	

长期借款分类的说明：

质押借款情况：

2020 年，本公司之子公司江阴新城镇与若干银行签订质押借款合同。江阴新城镇以 2019 年 7 月签署的《江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目合同》和 2019 年 9 月签署的《江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目承继合同》项下应收账款及所有收益和权益提供质押担保。2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金为 2,006,678,025.46 元。

抵押借款情况：

2020 年，本公司之子公司城虹万岸与中国建设银行股份有限公司上海第五支行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部签订银团贷款合同，由中国建设银行股份有限公司上海第五支行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部作为牵头行、代理行，招商银行股份有限公司上海分行、上海银行股份有限公司漕河泾支行、中国银行股份有限公司上海市分行作为参贷行。城虹万岸以虹口区 340、341、354、355、350、351 街坊旧区改造项目具备抵押条件后的土地及在建工程进行抵押。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 4,140,332,983.46 元。

2019 年，本公司之子公司上海城源房地产有限公司（以下简称“城源”）与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海市分行和中国银行股份有限公司上海市分行签订贷款额度为 13.7 亿元的抵押贷款协议，由中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和交通银行股份有限公司上海市分行作为联合牵头行和代理行，中国银行股份有限公司上海分行作为成员行。城源以浦江镇 451 街坊 9/3 丘土地使用权、在建工程抵押及后续现房抵押作为该借款的抵押物。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金为 1,060,980,000.00 元。

2021 年，本公司之子公司城兆星与交通银行股份有限公司上海市分行、中国建设银行股份有限公司上海第五支行签订银团贷款合同。该借款期限为 2021 年 8 月 18 日至 2046 年 6 月 21 日，以七宝镇 731 街坊 3/1 丘土地使用权、在建工程及后续现房抵押作为该借款的抵押物。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 610,699,908.30 元。

2022 年，本公司之子公司上海城协房地产有限公司（以下简称“城协”）与中国农业银行股份有限公司上海闵行支行签订抵押借款合同。该借款期限为 2022 年 9 月 27 日起至 2027 年

9 月 26 日，以七宝镇 634 街坊 7/1 丘 05-08 地块土地使用权作为抵押。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 346,657,573.29 元。

2023 年，本公司之子公司上海城鸿置业有限公司（以下简称“城鸿”）与上海浦东发展银行第一营业部行签订抵押借款合同。该借款期限为 2023 年 9 月 6 日起至 2038 年 8 月 31 日，以峨嵋路 69 号、吴淞路 130 号、闵行路 259 号国有建设用地使用权作为抵押。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 835,000,000.00 元。

2024 年，本公司之子公司上海城晖置业有限公司与上海农村商业银行股份有限公司杨浦支行签订固定资产贷款合同。该借款期限为 2024 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 14 日，以杨浦区大桥街道 94 街坊 2/1 丘建设用地使用权作为该借款的抵押物。于 2025 年 12 月 31 日，偿还该合同下借款本金金额 70,446,855.92 元。

2025 年，本公司之子公司上海露香园建设发展有限公司（以下简称“露建发”）与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部签订抵押借款合同。该借款期限为 2025 年 7 月 24 日起至 2028 年 7 月 23 日，以豫园街道 532 街坊 1/3 丘土地使用权作为抵押。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 949,984,619.84 元。

2025 年，本公司之子公司黄山山海置业有限公司（以下简称“黄山”）与建元信托股份有限公司签订抵押借款合同。该借款期限为 2025 年 12 月 25 日起至 2040 年 12 月 25 日，以位于黄山高新技术产业开发区迎客松大道 18 号山海天地 1 号酒店 101 号的酒店作为该借款的抵押物，另外由上海城投控股股份有限公司、黄山市建设投资集团有限公司提供担保。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 150,000,000.00 元。

2025 年，本公司之子公司上海丰启置业有限公司（以下简称“上海丰启”）与上海银行股份有限公司浦西支行、上海农村商业银行股份有限公司上海长三角一体化示范区分行、东亚银行（中国）有限公司上海分行签订银团贷款合同，由上海银行股份有限公司浦西支行、上海农村商业银行股份有限公司上海长三角一体化示范区分行作为牵头行、上海银行股份有限公司浦西支行作为代理行。上海丰启以青浦区朱家角镇鹏霄路 398 弄 1-84 号的土地使用权进行抵押。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 711,194,838.23 元。

2025 年，本公司之子公司上海城芮置业有限公司与上海农村商业银行股份有限公司闵行支行、上海银行股份有限公司闵行支行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、北京银行股份有限公司上海分行、兴业银行股份有限公司上海闵行支行签订银团贷款合同，由上海农村商业银行股份有限公司闵行支行、上海银行股份有限公司闵行支行作为牵头行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、北京银行股份有限公司上海分行、兴业银行股份有限公司上海闵行支行作为参贷行。上海城芮以上海市闵行区华漕镇卫星村 8998 丘的国有建设用地使用权和上海市闵行区华漕镇卫星村 9000 丘的国有建设用地使用权进行抵押。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 74,772,758.98 元。

2020 年，本公司之子公司上海馨伴寓置业有限公司（以下简称“馨伴寓”）与中国建设银行股份有限公司上海第四支行（原卢湾支行）签订抵押借款合同。该借款期限为 2020 年 2 月 27 日起至 2045 年 2 月 26 日，以漕溪路 258 弄 25 号的投资性房地产作为抵押。于 2025 年 12

月 31 日，该合同下借款本金余额为 563,989,409.42 元。

委托借款情况：

2025 年，本公司之子公司上海城源房地产有限公司与上海城投（集团）有限公司签订委托贷款合同，于 2025 年 12 月 31 日，该借款 350,000,000.00 元，年利率为 2.3%。

于 2025 年 12 月 31 日，银行委托贷款 250,000,000.00 元。系由上海市市政规划设计研究院有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，其中 200,000,000.00 元年利率为 4.60%，50,000,000.00 元年利率为 4.30%。

于 2025 年 12 月 31 日，银行委托贷款 700,000,000.00 元，由上海沧达投资经济发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款。其中，600,000,000.00 元年利率为 4.60%，100,000,000.00 元年利率为 4.35%。

于 2025 年 12 月 31 日，银行委托贷款 90,000,000.00 元，系由上海城投环保产业投资管理有限公司通过中国建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.00%。

于 2025 年 12 月 31 日，银行委托借款 500,000,000.00 元，系上海城投环城高速建设发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为 3.25%。

于 2025 年 12 月 31 日，银行委托借款 1,000,000,000.00 元，系上海城投环保金融服务有限公司通过中国建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.00%。

保证借款情况：

于 2020 年 5 月 29 日，本公司之子公司置地集团与平安资产管理有限公司签订保证借款合同，由城投控股提供担保。于 2025 年 12 月 31 日，该借款 1,058,000,000.00 元。

于 2025 年 9 月 29 日，本公司之子公司置地集团与交银国际信托有限公司签订保证借款合同，由城投控股提供担保。于 2025 年 12 月 31 日，该借款 800,000,000.00 元。

信用借款情况：

2025 年，本公司之子公司上海城渡置业有限公司（以下简称“城渡”）与中国建设银行股份有限公司上海市分行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、中国光大银行股份有限公司上海分行签订银团贷款合同，由中国建设银行股份有限公司上海市分行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部作为牵头行、中国光大银行股份有限公司上海分行作为参贷行。于 2025 年 8 月 7 日，中国建设银行股份有限公司上海市分行将部分承贷额转让至招商银行股份有限公司上海分行，总计 231,310,000.00 元；于 2025 年 6 月 11 日，中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部将部分承贷额转让至上海银行股份有限公司闵行支行，总计 231,310,000.00 元。目前，城渡处于一级开发阶段，无抵押事项，并同意向各贷款人在项目二级开发阶段提供抵押担保。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 212,150,000.00 元。

2025 年，本公司之子公司上海城航置业有限公司（以下简称“城航”）与中国建设银行股份有限公司上海市分行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、中国光大银行股份有

限公司上海分行签订银团贷款合同，由中国建设银行股份有限公司上海市分行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部作为牵头行、中国光大银行股份有限公司上海分行作为参贷行。于 2025 年 8 月 7 日，中国建设银行股份有限公司上海市分行将部分承贷额转让至招商银行股份有限公司上海分行，总计 268,690,000.00 元；于 2025 年 6 月 11 日，中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部将部分承贷额转让至上海银行股份有限公司闵行支行，总计 268,690,000.00 元。目前，城航处于一级开发阶段，无抵押事项，并同意向各贷款人在项目二级开发阶段提供抵押担保。于 2025 年 12 月 31 日，该合同下借款本金余额为 717,200,000.00 元。

以上借款的应计利息均已转入一年内到期的非流动负债。

（三十一）应付债券

1.应付债券

项目	期末余额	期初余额
定向债务融资工具（3 年期）		1,691,840,838.22
公司债券第一期（22 沪控 01）	950,657,534.25	1,000,804,072.07
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	1,086,814,356.16	1,089,184,438.36
公司债 2023 年第一期（23 沪控 01）	2,051,479,331.79	2,050,863,939.30
2023 年第一期定向债务融资工具（3 年期）	818,369,130.15	817,597,343.58
公司债 2023 年第二期（23 沪控 02）	1,012,064,557.17	1,011,760,960.51
24 沪城控 MTN001（102481466）	2,648,112,094.67	2,647,481,952.05
25 沪城控 MTN001（102584140）	1,739,844,753.40	
减：一年内到期的应付债券	3,950,244,964.30	1,833,474,265.89
合计	6,357,096,793.29	8,476,059,278.20

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

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额	是否违约
定向债务融资工具（3年期）	1,680,000,000.00	3.03	2022/10/12	3年	1,678,150,219.70	1,691,840,838.22		39,607,495.89	1,833,024.38	1,733,281,358.49		否
公司债券第一期（22沪控01）	1,000,000,000.00	2.00	2022/12/21	3+2年	999,150,943.40	1,000,804,072.07		34,602,739.71	250,722.47	85,000,000.00	950,657,534.25	否
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	1,080,000,000.00	2.35	2022/6/24	12年	1,080,000,000.00	1,089,184,438.36		30,429,917.80		32,800,000.00	1,086,814,356.16	否
公司债2023年第一期（23沪控01）	2,000,000,000.00	3.23	2023/3/16	3+2年	2,000,000,000.00	2,050,863,939.30		64,600,000.00	615,392.49	64,600,000.00	2,051,479,331.79	否
2023年第一期定向债务融资工具（3年期）	800,000,000.00	3.38	2023/5/4	3年	800,000,000.00	817,597,343.58		27,040,000.00	771,786.57	27,040,000.00	818,369,130.15	否
公司债2023年第二期（23沪控02）	1,000,000,000.00	2.78	2023/7/26	3+2年	1,000,000,000.00	1,011,760,960.51		27,800,000.00	303,596.66	27,800,000.00	1,012,064,557.17	否
24沪城控MTN001（102481466）	2,600,000,000.00	2.68	2024/4/15	5年	2,600,000,000.00	2,647,481,952.05		69,679,999.99	630,142.63	69,680,000.00	2,648,112,094.67	否
25沪城控MTN001（102584140）	1,730,000,000.00	2.40	2025/9/26	5年	1,730,000,000.00		1,730,000,000.00	11,034,082.19	87,551.21	1,276,880.00	1,739,844,753.40	否
合计					11,887,301,163.10	10,309,533,544.09	1,730,000,000.00	304,794,235.58	4,492,216.41	2,041,478,238.49	10,307,341,757.59	否

（1）2022 年 10 月 12 日,经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]PPN432 号文核准,面向全国银行间债券市场的机构投资者发行定向债务融资工具,本期定向债务融资工具为 3 年,面值 1,680,000,000.00。此票据采用单利按年计息,固定年利率为 3.03%,每年付息一次。本期已兑付。

（2）本公司于 2022 年 12 月 21 日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债券第一期（22 沪控 01）,本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）,债券期限为 3+2 年期。此计划采用单利按年计息,票面利率为 3.50%,每年支付一次。2025 年 12 月，本期债券票面利率调整为 2.00%。于 2025 年 12 月 31 日,本公司在该公司债下余额为 950,657,534.25 元。其中应计利息 657,534.25 元转入一年内到期的非流动负债。

说明：本年度公司根据《上海城投控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，回购公司债券“22 沪控 01”370,000 手，回售金额为 370,000,000.00 元。根据《上海城投控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025 年债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售，截至 2025 年 12 月 31 日，债券“22 沪控 01”本年度已完成转售债券金额 320,000,000.00 元。

（3）本公司之子公司上海城投控股投资有限公司于 2022 年 6 月 24 日与西部证券签订西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划,该专项计划的管理人为西部证券。该计划募集资金 11.4 亿元,包括优先级 10.8 亿元及次级债 0.6 亿元,次级债全部由本公司之子公司控股投资购入。该资产计划以本公司之子公司上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称“新江湾城”）持有的杨浦区国权北路 1566 弄 41-43、46-48、57-59、65-67 号地块为抵押。该计划自 2022 年 6 月 24 日起至 2034 年 3 月 7 日止,每半年付息一次。于 2025 年 12 月 31 日,本公司在该计划下余额为 1,086,814,356.16 元。其中应计利息 6,814,356.16 元转入一年内到期的非流动负债。

根据本专项计划交易文件的约定，首次回售日为 2025 年 3 月 25 日，优先级资产支持证券持有人有权选择在对应回售登记期内进行登记，将持有的优先级资产支持证券按面值全部或部分回售给上海城投控股投资有限公司，或选择继续持有本优先级资产支持证券，本专项计划回售有效期登记数量为 128,000 手，回售金额为 128,000,000.00 元。上海城投控股投资有限公司已于 2025 年 3 月 25 日完成证券回售，并于 2025 年 3 月 25 日通过交易过户形式完成全额转售。

（4）本公司于 2023 年 3 月 16 日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债 2023 年第一期（23 沪控 01）,本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）,债券期限为 3+2 年期。此计划采用单利按年计息,票面利率为 3.23%,每年支付一次。于 2025 年 12 月 31 日,本公司在该公司债下余额为 2,051,479,331.79 元,全部转入一年内到期的非流动负债。

（5）2023 年 5 月 4 日,经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]PPN432 号文核准,面向全国银行间债券市场的机构投资者发行 2023 年第一期定向债务融资工具（3 年期）,本期定向债务融资工具为 3 年,面值 800,000,000.00 元。此票据采用单利按年计息,固定年利率为 3.38%,每年付息一次。于 2025 年 12 月 31 日,本公司在定向债务融资工具下余额为

818,369,130.15 元,全部转入一年内到期的非流动负债。

（6）本公司于 2023 年 7 月 26 日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债 2023 年第二期（23 沪控 02）,本期债券发行规模为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）,债券期限为 3+2 年期。此计划采用单利按年计息,票面利率为 2.78%,每年支付一次。于 2025 年 12 月 31 日,本公司在该公司债下余额为 1,012,064,557.17 元,全部转入一年内到期的非流动负债。

（7）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2024]MTN327 号文核准,本公司于 2024 年 4 月 15 日发行中期票据 24 沪城控 MTN001,期限 5 年,票据原值 26 亿元。此票据采用单利按年计息,固定年利率为 2.68%,每年付息一次。于 2025 年 12 月 31 日,本公司该中期票据余额为 2,648,112,094.67 元, 其中应计利息 49,825,972.59 元转入一年内到期的非流动负债。

（8）经中国银行间市场交易商协会中市协注[2025]MTN930 号文核准,本公司于 2025 年 9 月 26 日发行中期票据 25 沪城控 MTN001,期限 5 年,票据原值 17.3 亿元。此票据采用单利按年计息,固定年利率为 2.4%,每年付息一次。于 2025 年 12 月 31 日,本公司该中期票据余额为 1,739,844,753.40 元, 其中应计利息 11,034,082.19 元转入一年内到期的非流动负债。

（三十二）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	266,123,950.37	8,284,719.52
减：未确认融资费用	71,562,609.58	812,560.22
一年内到期的非流动负债	9,304,531.94	2,582,211.19
合计	185,256,808.85	4,889,948.11

（三十三）长期应付款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	18,718,346.68	18,598,109.68
合计	18,718,346.68	18,598,109.68

2.长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
租赁押金	18,718,346.68	18,598,109.68
合计	18,718,346.68	18,598,109.68

（三十四）预计负债

1.分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
保障房外墙维修	500,183,365.02	541,088,340.52	外墙维修
合计	500,183,365.02	541,088,340.52	

2.重要预计负债

项目	计量方法
保障房外墙维修	按照预计完工成本扣除已支付的工程成本计量

（三十五）递延收益

递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	11,321,722.37		2,793,315.58	8,528,406.79	
合计	11,321,722.37		2,793,315.58	8,528,406.79	

（三十六）股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股							
2.国有法人持股							
3.其他内资持股							
其中：境内法人持股							
境内自然人持股							
4.境外持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股份	2,529,575,634.00			-25,074,866.00	-25,074,866.00	-25,074,866.00	2,504,500,768.00
1.人民币普通股	2,529,575,634.00			-25,074,866.00	-25,074,866.00	-25,074,866.00	2,504,500,768.00
2.境内上市外资股							
3.境外上市外资股							
4.其他							
股份合计	2,529,575,634.00			-25,074,866.00	-25,074,866.00	-25,074,866.00	2,504,500,768.00

2022 年 9 月 23 日，本公司召开第十届董事会第二十六次会议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，并于 2022 年 12 月 13 日实际完成回购本公司股票共计 25,074,866 股。

2025 年 8 月 7 日，鉴于上述原计划进行出售的已回购股份期限即将届满，本公司将上述已回购股份 25,074,866 股进行注销并相应减少公司注册资本。

（三十七）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	861,689,711.67		74,924,816.73	786,764,894.94
其他资本公积（注）	651,365,231.78	2,346,929.10	5,139,252.59	648,572,908.29
合计	1,513,054,943.45	2,346,929.10	80,064,069.32	1,435,337,803.23

注：本公司于 2025 年 8 月 7 日注销公司回购账户中的 25,074,866 股库存股，回购总金额 99,999,682.73 元，其中公司股本减少 25,074,866.00 元，资本公积-股本溢价减少 74,924,816.73 元；

本公司的联营企业上海建科咨询集团股份有限公司于 2025 年初通过同一控制下合并的方式将上海投资咨询集团有限公司纳入其合并范围并导致 2025 年度期初的净资产发生变动，本公司根据对上海建科咨询集团股份有限公司的持股比例同比调增其他资本公积 2,346,929.10 元；

本公司的联营企业西部证券股份有限公司 2025 年度回购股份并导致其期末净资产发生变动，本公司根据对西部证券股份有限公司的持股比例同比调减其他资本公积 5,139,252.59 元。

（三十八）库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	99,999,682.73	59,862,581.32	99,999,682.73	59,862,581.32
合计	99,999,682.73	59,862,581.32	99,999,682.73	59,862,581.32

根据公司 2022 年 9 月 23 日第十届董事会第二十六次会议，审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，为维护公司价值及股东权益，本公司拟使用自有资金以集中竞价交易方式回购本公司发行的人民币普通股(A 股)。2022 年 10 月公司通过集中竞价交易方式陆续回购股份 25,074,866 股，支付的成交总金额为 99,999,682.73 元(含交易费用)计入库存股，并于 2022 年 12 月 13 日完成本次回购；2025 年 8 月 7 日，因上述原计划进行出售的已回购股份期限即将届满，公司根据规定将已回购的 25,074,866 股注销并相应减少公司注册资本。

根据公司 2025 年 8 月 30 日第十一届董事会第二十七次会议，审议通过的《关于以集中竞价方式回购股份的方案》，为维护公司价值及股东权益，本公司拟使用自有资金及股票回购专项贷款资金以集中竞价交易方式回购本公司发行的人民币普通股(A 股)。2025 年 10 月公司通

过集中竞价交易方式陆续回购股份 12,700,000 股,支付的成交总金额为 59,862,581.32 元(含交易费用)计入库存股，并于 2025 年 11 月 27 日完成本次回购。截至 2025 年 12 月 31 日，公司库存股未发生其他变动。

（三十九）其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-278,971.92							-278,971.92
1.其他权益投资公允价值变动	-278,971.92							-278,971.92
二、将重分类进损益的其他综合收益	10,973,879.49	7,760,763.31				7,760,763.31		18,734,642.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益	13,713,879.49	7,760,763.31				7,760,763.31		21,474,642.80
2.其他权益投资公允价值变动	-2,740,000.00							-2,740,000.00
合计	10,694,907.57	7,760,763.31				7,760,763.31		18,455,670.88

（四十）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	2,427,287,916.18			2,427,287,916.18
合计	2,427,287,916.18			2,427,287,916.18

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

（四十一）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	14,520,932,966.89	14,428,490,097.12
调整期初未分配利润调整合计数（调增+,调减-）		
调整后期初未分配利润	14,520,932,966.89	14,428,490,097.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	289,297,930.88	242,712,915.85
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	100,180,030.72	150,270,046.08
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	14,710,050,867.05	14,520,932,966.89

根据 2025 年 6 月 21 日的股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.04 元，以实施权益分派股权登记日总股本扣减当日公司回购专用证券账户中的股份数，即 2,504,500,768 股为基数计算，共计 100,180,030.72 元。上述权益分派方案已于 2025 年 7 月 22 日实施完成。

（四十二）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,425,014,476.80	11,853,030,969.16	9,398,690,533.31	7,992,082,270.53
其他业务	31,676,506.09	84,492,788.03	33,605,323.27	68,951,241.41
合计	14,456,690,982.89	11,937,523,757.19	9,432,295,856.58	8,061,033,511.94

2. 营业收入扣除情况表

不适用。

3. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	总部		房地产板块		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类						
上海	2,402,763.56	313,042.32	14,278,278,152.99	11,848,019,388.22	14,280,680,916.55	11,848,332,430.54
安徽			14,957,201.93	14,203,770.52	14,957,201.93	14,203,770.52
江苏			161,052,864.41	74,987,556.13	161,052,864.41	74,987,556.13
商品类型						
房产业务	2,402,763.56	313,042.32	14,076,888,971.39	11,590,516,220.98	14,079,291,734.95	11,590,829,263.30
代建收入			77,033,710.83	74,615,700.46	77,033,710.83	74,615,700.46
特许经营权项目收入			161,052,864.41	74,987,556.13	161,052,864.41	74,987,556.13
运营管理收入及其他			139,312,672.70	197,091,237.30	139,312,672.70	197,091,237.30
按商品转让的时间分类						
时点法确认收入			13,836,795,514.40	11,434,859,634.72	13,836,795,514.40	11,434,859,634.72
时段法确认收入	2,402,763.56	313,042.32	617,492,704.93	502,351,080.15	619,895,468.49	502,664,122.47
合计	2,402,763.56	313,042.32	14,454,288,219.33	11,937,210,714.87	14,456,690,982.89	11,937,523,757.19

4.履约义务的说明

项目	履行义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项
房产业务	详见附注三、（三十）	购房人在签订本合同前,可以向财税部门、贷款银行咨询相关税收、信贷政策,了解房屋转让涉及的税费,慎重确定购房款支付方式；定期向出租人支付租金	销售商品；租赁服务	是	无
代建收入	详见附注三、（三十）	按进度向甲方申请工程建设费用	代建服务	是	无
运营管理收入及其他	详见附注三、（三十）	按季度提交申请表由甲方审核并支付	运营管理	是	无
特许经营权项目收入	详见附注三、（三十）	根据绩效考核结果于各子项目运营日开始每满 12 个月的末月结束前将申请报告报有关方审核，有关方在收到 30 个工作日内完成审批并安排支付	特许经营权项目收入	是	无

5.分摊至剩余履约义务的说明

于2025年12月31日，代建项目已签订销售合同134,764.61万元，尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为26,341.41万元,预计将于2026年及以后确认收入。

6.重大合同变更或重大交易价格调整

无。

（四十三）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	535,677,549.49	40,121,351.35
房产税	83,708,070.42	68,865,784.15
城市建设维护税	23,521,497.95	33,809,571.90
教育费附加	18,182,197.40	24,229,805.44
印花税	14,156,251.70	10,131,038.95
其他	10,263,014.32	5,416,541.36
合计	685,508,581.28	182,574,093.15

（四十四）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
房产营销费用	227,209,694.58	104,139,680.08
其他	24,766,121.50	50,202,956.50
合计	251,975,816.08	154,342,636.58

（四十五）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	191,653,238.53	180,746,299.40
咨询费	17,314,437.86	12,066,064.50
办公及其他行政费	16,960,673.33	27,126,925.03
折旧与摊销	12,043,456.00	11,331,197.67
物业管理费	11,019,715.45	19,750,155.76
聘请中介机构费用	6,930,028.69	13,736,568.14
福利费	4,491,707.37	5,686,004.61
委托管理费	2,999,098.06	6,635,830.23
差旅费	794,909.25	1,969,046.83
开办费	385,890.20	7,659,203.27
业务招待费	66,813.00	113,517.16
其他	1,295,660.45	5,229,191.00
合计	265,955,628.19	292,050,003.60

（四十六）研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发	3,558,099.40	4,044,155.55
合计	3,558,099.40	4,044,155.55

（四十七）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	899,733,948.39	685,600,219.22
减：利息收入	34,238,020.61	48,239,429.60
银行手续费	5,485,955.29	7,255,270.38
其他		
合计	870,981,883.07	644,616,060.00

（四十八）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
杨浦区科技和经济委员会补助资金	5,390,000.00	
虹口区科技和经济委员会补助资金	4,719,517.39	4,498,054.10
企业扶持资金	2,116,215.00	
保障性租赁住房项目补助	550,000.00	5,874,689.85
代扣代缴个人所得税手续费返还	284,566.42	296,540.04
稳岗补贴	19,524.73	362,100.20
租房补贴		3,590,000.00
中小企业发展专项资金		3,439,000.00
防疫减租补助		282,812.90
其他	255,768.30	421,634.73
合计	13,335,591.84	18,764,831.82

（四十九）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	232,409,974.93	205,274,805.16
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	26,056,862.00	14,901,846.00
交易性金融资产持有期间的投资收益	4,035,254.80	5,639,274.04
处置交易性金融资产取得的投资收益		27,957,275.83
对外贷款取得的投资收益		4,167,685.75
其他	-1,690,744.47	744,222.99
合计	260,811,347.26	258,685,109.77

（五十）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	18,197,690.09	101,022,645.91
其他非流动金融资产	-19,311,381.42	59,732,002.33
合计	-1,113,691.33	160,754,648.24

（五十一）信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-3,734,518.80	628,486.96
其他应收款减值损失	89,583.80	654,552.06
长期应收款减值损失	3,633,051.50	-509,726.25
合计	-11,883.50	773,312.77

（五十二）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-9,230,154.53	-19,364,184.64
二、其他非流动资产减值损失		94,032.52
三、固定资产减值准备		
合计	-9,230,154.53	-19,270,152.12

（五十三）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	24,071.32	508,952.69
合计	24,071.32	508,952.69

（五十四）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
违约赔偿收入	4,162,157.14	796,449.22	4,162,157.14
非流动资产处置利得合计：	123,893.81	770.00	123,893.81
其中：固定资产处置利得	123,893.81	770.00	123,893.81
政府补助			
其他	1,750,000.03	500,100.00	1,750,000.03
合计	6,036,050.98	1,297,319.22	6,036,050.98

于 2025 年度，本公司收到南方证券股份有限公司（“南方证券”）破产清算组就南方证券破产程序终结后向债权人实施的破产财产分配款 1,750,000.00 元。

（五十五）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
滞纳金	45,491,199.37	534,702.31	45,491,199.37
赔偿费支出	10,022,254.11	59,575.35	10,022,254.11
非流动资产处置损失合计：	15,572.10		15,572.10
其中：固定资产处置损失	15,572.10		15,572.10
对外捐赠	200,000.00	553,000.00	200,000.00
违约金	3,832,756.50	277,173.70	3,832,756.50
其他		1,237,485.10	
合计	59,561,782.08	2,661,936.46	59,561,782.08

（五十六）所得税费用

1.所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	374,876,830.49	389,123,236.19
递延所得税费用	32,349,770.25	-87,786,085.18
合计	407,226,600.74	301,337,151.01

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	651,476,767.64
按法定税率计算的所得税费用	162,869,191.91
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	19,784,781.85
长期股权投资计税基础与会计基础的差异	7,239,452.54
归属于合营企业和联营企业的损益	-58,475,334.96
非应税收入的影响	-2,314,140.80
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	54,043,048.55
使用前期未确认递延所得税的暂时性差异	-3,842,885.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,423,907.03
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	-1,287,959.90
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	243,634,354.08
所得税费用合计	407,226,600.74

（五十七）其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释（三十九）其他综合收益”。

（五十八）现金流量表项目注释

1.与经营活动有关的现金

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回的保证金及押金	572,511,274.27	2,308,079,796.12
银行存款利息	34,238,020.61	48,239,429.60
收到政府补贴款	24,233,691.86	71,964,048.69
收到退税款	6,086,316.48	121,399,363.33
收到赔偿款	4,162,157.14	796,449.22

项目	本期发生额	上期发生额
收回诉讼冻结款项	300,000.00	51,566,547.34
收到住发中心项目结算款		96,914,700.82
其他	79,067,475.87	61,406,337.13
合计	720,598,936.23	2,760,366,672.25

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付押金保证金	339,810,890.61	1,628,010,425.22
支付房地产营销费	227,556,165.79	76,446,085.66
支付往来款	39,817,891.53	15,536,637.01
支付诉讼赔偿款	10,423,809.11	57,771,350.00
诉讼导致的冻结资金	3,532,643.80	300,000.00
支付开办费	385,890.20	7,659,203.27
其他	290,985,988.75	204,806,999.01
合计	912,513,279.79	1,990,530,700.17

2.与投资活动有关的现金

（1）收到的重要的投资活动有关的现金

本期无收到单项金额超过资产总额0.5%的投资活动现金流量。

（2）支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买上海东荣房地产开发有限公司股权	268,719,215.69	
购买上海馨伴寓置业有限公司股权		470,095,666.11
购买国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金		80,770,058.15
合计	268,719,215.69	550,865,724.26

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买日子公司持有的现金及现金等价物	11,057,391.36	
收回往来款	350,000.00	
合计	11,407,391.36	

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款支付的资金	1,000,000.00	

项目	本期发生额	上期发生额
股权收购意向金		20,400,000.00
合计	1,000,000.00	20,400,000.00

3.与筹资活动有关的现金

（1）收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	

（2）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还企业间借款	536,861,712.54	
回购股份支付的现金	59,862,581.32	
租赁负债支付的现金	23,212,319.78	8,107,799.11
支付资产证券化合作款项	1,867,924.53	
参贷费		18,031,525.86
合计	621,804,538.17	26,139,324.97

（3）筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	3,955,248,307.46	715,000,000.00	165,995,651.54	1,079,386,781.81		3,756,857,177.19
长期借款（含一年内到期）	27,605,651,633.19	6,604,297,292.55	1,634,593,929.66	7,797,517,273.88		28,047,025,581.52
应付债券（含一年内到期）	10,309,533,544.09	2,050,000,000.00	346,344,888.95	2,398,536,675.45		10,307,341,757.59
租赁负债（含一年内到期）	7,472,159.30		210,301,501.27	23,212,319.78		194,561,340.79
合计	41,877,905,644.04	9,369,297,292.55	2,357,235,971.42	11,298,653,050.92		42,305,785,857.09

4.以净额列报现金流量的说明

无。

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

无。

（五十九）现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	244,250,166.90	211,150,330.68
加：资产减值准备	9,230,154.53	19,270,152.12
信用减值损失	11,883.50	-773,312.77
固定资产折旧、投资性房地产折旧	251,876,235.28	194,272,786.36
使用权资产摊销	12,772,673.75	8,135,485.93
无形资产摊销	46,547,112.69	39,664,540.38
长期待摊费用摊销	6,773,906.56	10,004,022.40
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）	-24,071.32	-508,952.69
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-108,321.71	-770.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	1,113,691.33	-160,754,648.24
财务费用（收益以“－”号填列）	899,733,948.39	685,600,219.22
投资损失（收益以“－”号填列）	-260,811,347.26	-258,685,109.77
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	12,051,434.85	-122,062,031.73
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	19,715,231.15	34,275,946.55
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,665,120,469.66	3,004,702,096.48
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	7,328,146,775.52	-7,079,026,954.09
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,782,245,194.64	6,071,197,652.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,123,913,809.86	2,656,461,453.77
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,128,390,923.41	8,641,696,174.92
减：现金的期初余额	8,641,696,174.92	6,464,868,041.79
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	-513,305,251.51	2,176,828,133.13

2.本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：上海馨伴寓置业有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	11,057,391.36
其中：上海馨伴寓置业有限公司	11,057,391.36
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	
其中：上海馨伴寓置业有限公司	
本期支付的取得子公司的现金净额	-11,057,391.36

注：公司购买上海馨伴寓置业有限公司的股权款已于上期支付，故将购买日子公司持有的现金及现金等价物重分类至收到的其他与投资活动有关的现金。

3.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,128,390,923.41	8,641,696,174.92
其中：库存现金	38,000.00	31,123.20
可随时用于支付的银行存款	7,806,679,857.60	8,625,401,050.81
可随时用于支付的其他货币资金	321,673,065.81	16,264,000.91
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,128,390,923.41	8,641,696,174.92
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		

4.使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

无。

5.不属于现金及现金等价物的货币资金

截至2025年12月31日,本公司不属于现金及现金等价物的货币资金金额为152,644,941.24元。

（六十）所有者权益其他项目注释

无。

（六十一）外币货币性项目

无。

（六十二）租赁

1.作为承租人

（1）未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

无。

（2）简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

无。

（3）售后租回交易及判断依据

无。

与租赁相关的现金流出总额 23,212,319.78 元。

2.作为出租人

（1）作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
长租房项目	250,286,771.22	
城投控股大厦项目	29,152,651.87	
其他	99,966,706.60	
合计	379,406,129.69	

（2）作为出租人的融资租赁

无。

3.作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

无。

（六十三）数据资源

无。

（六十四）其他

无。

七、研发支出

（一）按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发	3,558,099.40	4,044,155.55
合计	3,558,099.40	4,044,155.55
其中：费用化研发支出	3,558,099.40	4,044,155.55
合计	3,558,099.40	4,044,155.55

（二）符合资本化条件的研发项目开发支出

无。

（三）重要的外购在研项目

无。

八、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

无。

（二）同一控制下企业合并

无。

（三）反向购买

无。

（四）处置子公司

1.本期丧失子公司控制权的交易或事项

无。

2.本期注销清算子公司相关情况

无。

（五）其他原因的合并范围变动

1.本期新纳入合并范围的主体相关基本情况：

序号	企业名称	纳入合并范围日期	持股比例（%）	享有的表决权(%)	注册资本（万元）	层级
1	上海城紫置业有限公司	2025-04-18	90.00	90.00	86,000.00	3
2	上海城芮置业有限公司	2025-01-10	100.00	100.00	119,700.00	3
3	上海城航置业有限公司	2025-01-08	90.00	90.00	95,000.00	3
4	上海城霖置业有限公司	2025-06-17	100.00	100.00	32,111.00	4
5	上海馨伴寓置业有限公司	2025-02-28	80.00	80.00	28,000.00	5

（六）其他

无。

九、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1.本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上海城投置地（集团）有限公司	上海市	2,500,000,000.00	上海市	房地产	100.00		同一控制下企业合并
上海城投置业服务有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	服务业	100.00		设立或投资
上海新凯房地产开发有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海韵意房地产开发有限公司	上海市	350,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	700,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	2,200,000,000.00	上海市	房地产	45.45	54.55	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城浦置业有限公司	上海市	160,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海其越置业有限公司	上海市	230,000,000.00	上海市	房地产		100.00	同一控制下企业合并
上海城投置地（香港）有限公司	香港		香港	投资控股		100.00	设立或投资

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上实丰启置业（BVI）有限公司	英属维尔京群岛		英属维尔京群岛	投资控股		100.00	资产收购
上实丰启置业有限公司	香港		香港	投资控股		100.00	资产收购
上海丰启置业有限公司	上海市	266,244,898.00	上海市	房地产		100.00	资产收购
上海城欣置业有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城越置业有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城亭置业有限公司	上海市	330,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城展置业有限公司	上海市	400,000,000.00	上海市	房地产		90.00	设立或投资
黄山山海置业有限公司	黄山市	500,000,000.00	黄山市	房地产		70.00	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	420,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城投置地项目管理有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	房地产		70.00	设立或投资
上海城辰置业有限公司	上海市	450,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
城兆星置业（上海）有限公司	上海市	300,000,000.00	上海市	房地产		55.00	设立或投资
上海城虹万岸建设发展有限公司	上海市	1,240,000,000.00	上海市	房地产		80.00	同一控制下企业合并
上海城凌置业有限公司	上海市	1,300,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城晖置业有限公司	上海市	370,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城曦置业有限公司	上海市	900,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城投控股投资有限公司	上海市	1,250,000,000.00	上海市	股权投资	100.00		非同一控制下企业合并
上海城投房屋租赁有限公司	上海市	650,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海新江湾城投资发展有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	房地产	50.00	50.00	非同一控制下企业合并
上海城投置业经营管理有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	物业管理	100.00		设立或投资
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	无锡市	100,000,000.00	无锡市	房地产	50.00		设立或投资
上海露香园建设发展有限公司	上海市	7,200,000,000.00	上海市	房地产	100.00		设立或投资
上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	餐饮管理	100.00		设立或投资
上海城旭置业有限公司	上海市	2,480,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城渡置业有限公司	上海市	360,000,000.00	上海市	房地产		90.00	设立或投资

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上海城翟置业有限公司	上海市	690,000,000.00	上海市	房地产		90.00	设立或投资
上海盛馨庭管理咨询合伙企业（有限合伙）	上海市	800,000,000.00	上海市	股权投资		80.00	设立或投资
上海城霖置业有限公司	上海市	321,110,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城紫置业有限公司	上海市	860,000,000.00	上海市	房地产		90.00	设立或投资
上海城芮置业有限公司	上海市	1,197,000,000.00	上海市	房地产		100.00	设立或投资
上海城航置业有限公司	上海市	950,000,000.00	上海市	房地产		90.00	设立或投资
上海馨伴寓置业有限公司	上海市	280,000,000.00	上海市	房地产		80.00	资产收购

2.重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海城展置业有限公司	10.00	-16,857,260.06		-53,105,258.87
黄山山海置业有限公司	30.00	-13,677,130.99		120,436,484.64
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	50.00	-2,407,157.89	40,695,652.18	260,091,631.94

3.重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		
	上海城展置业有限公司	黄山山海置业有限公司	江阴高新区新城镇开发建设有限公司
流动资产	4,328,272,199.25	1,033,099,566.05	496,208,879.15
非流动资产	48,809.04	222,894,186.93	2,232,727,579.79
资产合计	4,328,321,008.29	1,255,993,752.98	2,728,936,458.94
流动负债	117,817,496.92	271,538,804.18	64,520,891.76
非流动负债	4,741,556,100.00	583,000,000.00	2,048,230,593.93
负债合计	4,859,373,596.92	854,538,804.18	2,112,751,485.69
营业收入	186,997,778.48	14,958,164.51	162,414,307.81
净利润（净亏损）	-168,572,600.61	-45,590,436.65	-5,914,392.86
综合收益总额	-168,572,600.61	-45,590,436.65	-5,914,392.86
经营活动现金流量	96,051,514.54	-81,563,908.30	329,263,366.30

接上表：

项目	期初余额或上期发生额		
	上海城展置业有限公司	黄山山海置业有限公司	江阴高新区新城镇开发建设有限公司
流动资产	4,411,238,432.72	1,033,384,307.26	594,178,707.25
非流动资产	657,322.66	232,075,813.18	2,548,396,898.92
资产合计	4,411,895,755.38	1,265,460,120.44	3,142,575,606.17
流动负债	4,774,375,743.40	318,414,734.99	120,298,625.43
非流动负债		500,000,000.00	2,300,177,614.63
负债合计	4,774,375,743.40	818,414,734.99	2,420,476,240.06
营业收入	192,294,402.51	15,292,036.03	191,590,077.46
净利润（净亏损）	-192,350,387.01	-46,121,117.83	32,157,856.69
综合收益总额	-192,350,387.01	-46,121,117.83	32,157,856.69
经营活动现金流量	-35,887,671.92	-28,714,849.18	123,995,905.28

4.使用集团资产和清偿集团债务的重大限制

无。

5.向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

（三）投资性主体

无。

（四）在合营企业或联营企业中的权益

1.重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
西部证券股份有限公司	陕西省	陕西省	证券业务	10.26		权益法
上海城投集团财务有限公司	上海市	上海市	金融服务	20.00		权益法
上海合庭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		36.00	权益法
上海黄山合城置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		25.00	权益法

本公司对上述股权投资均采用权益法核算。

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

上海黄山合城置业有限公司于2025年6月12日注销。

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额			
	西部证券股份有限公司[注]	上海城投集团财务有限公司	上海合庭房地产开发有限公司	上海黄山合城置业有限公司
流动资产	/	13,023,504,513.63	514,834,067.16	
非流动资产	/	4,130,853,155.21		
资产合计	121,660,733,200.00	17,154,357,668.84	514,834,067.16	
流动负债	/	15,885,807,107.74	8,737,840.58	
非流动负债	/	13,987,001.61		
负债合计	/	15,899,794,109.35	8,737,840.58	
少数股东权益	/			
归属于母公司股东权益	30,139,360,116.35	1,254,563,559.49	506,096,226.58	
按持股比例计算的净资产份额	3,091,741,250.76	250,912,711.91	182,194,641.57	
调整事项	288,952,117.74			
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他	288,952,117.74			
对联营企业权益投资的账面价值	3,380,693,368.50	250,912,711.91	182,194,641.57	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	3,617,537,124.63			
营业收入	5,984,624,114.13	250,439,179.66		
净利润	1,753,652,721.00	72,290,504.91	-53,554.29	
终止经营的净利润				534,009.69
其他综合收益				
综合收益总额	/	72,290,504.91	-53,554.29	534,009.69
本年度收到的来自联营企业的股利	55,019,576.04			

注：鉴于西部证券股份有限公司为上市公司，具体主要财务信息请参阅其披露的 2025 年年度报告。

接上表：

项目	期初余额或上期发生额			
	西部证券股份有限公司	上海城投集团财务有限公司	上海合庭房地产开发有限公司	上海黄山合城置业有限公司
流动资产	93,313,927,044.72	8,816,956,099.91	513,446,490.03	144,580,784.43
非流动资产	2,861,703,290.73	4,010,875,759.18		
资产合计	96,175,630,335.45	12,827,831,859.09	513,446,490.03	144,580,784.43
流动负债	49,231,191,994.17	11,635,684,610.28	7,334,239.89	3,258,510.98
非流动负债	17,850,031,937.82	9,874,194.23		
负债合计	67,081,223,931.99	11,645,558,804.51	7,334,239.89	3,258,510.98
少数股东权益	203,764,013.55			
归属于母公司股东权益	28,890,642,389.91	1,182,273,054.58	506,112,250.14	141,322,273.45
按持股比例计算的净资产份额	2,963,645,893.38	236,454,610.93	182,200,410.05	35,330,568.37
调整事项	289,323,456.34			
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他	289,323,456.34			
对联营企业权益投资的账面价值	3,252,969,349.72	236,454,610.93	182,200,410.05	35,330,568.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	3,736,746,206.05			
营业收入	6,715,733,297.49	200,452,327.62	1,471,147.62	66,544,606.37
净利润	1,418,115,888.91	67,376,999.49	1,134,205.81	61,830,950.98
终止经营的净利润				
其他综合收益	2,731,493.47			
综合收益总额	1,420,847,382.38	67,376,999.49	1,134,205.81	61,830,950.98
本年度收到的来自联营企业的股利	45,849,646.70			

3.不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	17,395,549.39	16,093,236.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,302,313.00	-44,510.77
——其他综合收益		
——综合收益总额	1,302,313.00	-44,510.77
联营企业：		
投资账面价值合计	2,291,091,817.11	2,041,256,406.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	37,396,953.26	21,763,926.61
——其他综合收益	793,108.11	9,098.35
——综合收益总额	38,190,061.37	21,773,024.96

4.合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

5.合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累计未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累计未确认的损失
合营企业：			
上海湾谷科技园管理有限公司	561,038.23	-453,705.19	107,333.04
小计	561,038.23	-453,705.19	107,333.04
联营企业：			
上海欣顺建设工程监理有限公司	3,110,916.29	16,687.33	3,127,603.62
小计	3,110,916.29	16,687.33	3,127,603.62
合计	3,671,954.52	-437,017.86	3,234,936.66

6.与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

7.与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

（五）重要的共同经营

无。

（六）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

无。

（七）其他

无。

十、政府补助

（一）报告期末按应收金额确认的政府补助

无。

（二）涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
虹口区科技和经济委员会补助资金	11,321,722.37			4,719,517.39		6,602,204.98	与资产相关
新建租赁住房项目补贴					1,926,201.81	1,926,201.81	与资产相关
合计	11,321,722.37			4,719,517.39	1,926,201.81	8,528,406.79	

递延收益本期其他变动系本期新增合并范围内子公司上海馨伴寓置业有限公司相关政府补助。

（三）计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额
杨浦区科技和经济委员会补助资金	5,390,000.00	
虹口区科技和经济委员会补助资金	4,719,517.39	4,498,054.10
企业扶持资金	2,116,215.00	
保障性租赁住房项目补助	550,000.00	5,874,689.85
代扣代缴个人所得税手续费返还	284,566.42	296,540.04
稳岗补贴	19,524.73	362,100.20
租房补贴		3,590,000.00
中小企业发展专项资金		3,439,000.00
防疫减租补助		282,812.90
其他	255,768.30	421,634.73
合计	13,335,591.84	18,764,831.82

十一、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

（一）金融工具的风险

1. 金融工具的分类

（1）资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2025年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	8,281,035,864.65			8,281,035,864.65
交易性金融资产		290,875,078.37		290,875,078.37
应收账款	2,212,905,380.80			2,212,905,380.80
其他应收款	558,636,768.62			558,636,768.62
长期应收款	1,785,927,559.95			1,785,927,559.95
其他权益工具投资			1,909,464.08	1,909,464.08
其他非流动金融资产		622,199,798.43		622,199,798.43

②2024年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	8,700,351,651.78			8,700,351,651.78
交易性金融资产		272,677,388.28		272,677,388.28
应收账款	1,068,781,042.35			1,068,781,042.35
其他应收款	655,528,879.45			655,528,879.45
长期应收款	2,017,285,907.75			2,017,285,907.75
其他权益工具投资			1,909,464.08	1,909,464.08
其他非流动金融资产		641,511,179.85		641,511,179.85

（2）资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年12月31日

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款	3,756,857,177.19		3,756,857,177.19

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债	合计
应付账款	5,757,055,488.66		5,757,055,488.66
其他应付款	767,631,514.31		767,631,514.31
长期借款	24,630,515,981.67		24,630,515,981.67
应付债券	6,357,096,793.29		6,357,096,793.29
一年内到期的非流动负债	7,376,059,096.09		7,376,059,096.09
租赁负债	185,256,808.85		185,256,808.85
长期应付款	18,718,346.68		18,718,346.68

②2024年12月31日

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

2.信用风险

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

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

此外，对于应收账款、合同资产、其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

3.流动性风险

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

于资产负债表日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2025 年 12 月 31 日				
	1 年以内	1 到 2 年	2 年以上至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	3,756,857,177.19				3,756,857,177.19
应付账款	2,486,330,252.19	1,608,773,268.57	1,661,951,967.90		5,757,055,488.66
其他应付款	208,269,952.33	16,116,765.56	543,244,796.42		767,631,514.31
一年内到期的非流动负债	7,376,059,096.09				7,376,059,096.09
长期借款		5,789,057,573.29	7,173,776,445.36	11,667,681,963.02	24,630,515,981.67
应付债券		950,000,000.00	4,327,096,793.29	1,080,000,000.00	6,357,096,793.29
长期应付款	9,986,387.00	1,226,487.00	5,700,913.70	1,804,558.98	18,718,346.68
租赁负债		14,274,692.41	61,368,532.52	109,613,583.92	185,256,808.85

接上表：

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

4. 市场风险

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

（1）利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2025 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额 14,046,040,116.98 元（2024 年 12 月 31 日：10,833,330,291.13 元）；人民币计价的固定利率合同，金额 16,941,572,657.98 元（2024 年 12 月 31 日：19,878,180,354.99 元）。

本公司总部财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本

公司尚未付清的浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于 2025 年度及 2024 年度本公司并无利率互换安排。

于 2025 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的利息支出会增加或减少 66,622,775.58 元（2024 年度：57,471,506.02 元）。

（2）汇率风险

无。

（3）权益工具投资价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2025 年 12 月 31 日，如果本公司各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌 10%，其他因素保持不变，则本公司将增加或减少净利润约 54,836,578.50 元（2024 年 12 月 31 日：89,893,546.65 元），增加或减少其他综合收益约 190,946.41 元（2024 年 12 月 31 日：约 190,946.41 元）。

十二、资本管理

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

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

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

于 2025 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 73.15%。

十三、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	290,875,078.37			290,875,078.37
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	174,595,078.37			174,595,078.37

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
（1）权益工具投资	174,595,078.37			174,595,078.37
2.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	116,280,000.00			116,280,000.00
（1）债务工具投资	116,280,000.00			116,280,000.00
（二）其他非流动金融资产			622,199,798.43	622,199,798.43
1.股权基金投资			248,429,091.83	248,429,091.83
2.非上市公司股权投资			373,770,706.60	373,770,706.60
（三）其他权益工具投资			1,909,464.08	1,909,464.08
1.非上市公司股权投资			1,909,464.08	1,909,464.08
持续以公允价值计量的资产总额	290,875,078.37		624,109,262.51	914,984,340.88

（二）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

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。

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

相关资产或负债的不可观察的输入值。

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

2.本公司由投资部门负责金融资产和金融负债的估值工作。上述估值结果由本公司财务部门进行独立验证和账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

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

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

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

无。

（七）本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

（八）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

（九）其他

无。

十四、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海城投（集团）有限公司	上海	城市建设投资建设承包、项目投资、参股经营等	50,000,000,000.00	46.93	46.93

本公司的最终控制方为上海城投。

（三）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见“九、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益”。

（四）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见“九、在其他主体中的权益（四）在合营企业或联营企业中的权益”。

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

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
常州明城置业发展有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海城投集团财务有限公司	联营企业
上海东荣房地产开发有限公司	联营企业
上海海桐合创科技有限公司	联营企业
上海合庭房地产开发有限公司	联营企业
上海建科咨询集团股份有限公司	联营企业
西部证券股份有限公司	联营企业
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海湾谷科技园管理有限公司	合营企业
上海诚鼎创富投资管理有限公司	合营企业

（五）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海沧达投资经济发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城超建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城市排水设备制造安装工程有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投房地产租赁有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投公路投资（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环保产业投资管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环保金融服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环城高速建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投水务（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投资产管理（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城越建设发展有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
上海东飞环境工程服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海东飞智慧建设工程发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海环境卫生工程设计院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海建瓴工程咨询有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海临港供排水发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海前卫实业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市城市排水有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市合流工程监理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市市政规划设计研究院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市政实业有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海途时旅行社有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海兴港置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海兴育置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海义品置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海长兴岛置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦商务运营有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦置业管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海住总（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制

（六）关联方交易

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理支出	21,414,076.79	28,070,893.43
上海建科咨询集团股份有限公司及其子公司	接受劳务	12,772,582.45	
上海市合流工程监理有限公司	接受劳务	5,720,704.78	2,418,989.62
上海东飞环境工程服务有限公司	接受劳务	1,896,612.18	
上海城投房地产租赁有限公司	接受劳务	306,701.89	
上海途时旅行社有限公司	接受劳务	282,189.48	518,073.55
上海中心大厦置业管理有限公司	接受劳务	169,341.50	2,147,543.89
上海中心大厦商务运营有限公司	接受劳务		774,281.06
上海东飞智慧建设工程发展有限公司	接受劳务		766,792.45
上海市市政规划设计研究院有限公司	接受劳务		150,754.72
上海环境卫生工程设计院有限公司	接受劳务		1,061.95
上海城投资产管理（集团）有限公司	租赁支出	8,526,410.72	
上海城投（集团）有限公司	租赁支出	1,743,663.75	5,005,915.90

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
上海城越建设发展有限责任公司	提供服务	15,615,307.33	8,510,348.15
上海长兴岛置业有限公司	提供服务	6,113,207.56	4,906,115.14
上海城投（集团）有限公司	提供服务	11,219,890.04	11,865,840.09
上海兴港置业发展有限公司	提供服务	3,948,966.98	

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
上海市城市排水有限公司	提供服务	2,753,441.55	2,615,471.64
上海兴育置业发展有限公司	提供服务	2,255,639.80	4,186,065.07
上海城投资产管理（集团）有限公司	提供服务	1,397,850.92	1,390,892.12
上海城市排水设备制造安装工程有限公司	提供服务	433,980.19	1,183,856.45
上海城投环保金融服务有限公司	提供服务	253,043.00	174,752.91
上海诚鼎创富投资管理有限公司	提供服务	199,624.23	171,910.68
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	提供服务	55,420.82	38,278.08
上海中心大厦置业管理有限公司	提供服务	16,761.26	299,354.14
上海东荣房地产开发有限公司	提供服务		7,671,481.68
上海城投环保产业投资管理有限公司	提供服务		4,800.00
上海城投（集团）有限公司	资产租赁	1,730,642.20	
上海城投环保金融服务有限公司	资产租赁	1,534,102.92	1,534,102.92
上海诚鼎创富投资管理有限公司	资产租赁	788,270.45	785,180.98
上海海桐合创科技有限公司	资产租赁	705,484.95	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	资产租赁	392,708.52	392,708.52

2.关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

（1）受托管理/承包情况表：

无。

（2）委托管理/出包情况表：

无。

3.关联租赁情况

（1）本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海城投（集团）有限公司	房屋	1,730,642.20	
上海城投环保金融服务有限公司	房屋	1,534,102.92	1,534,102.92
上海诚鼎创富投资管理有限公司	房屋	788,270.45	785,180.98
上海海桐合创科技有限公司	房屋	705,484.95	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	392,708.52	392,708.52
合计		5,151,209.04	2,711,992.42

（2）本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海城投资产管理（集团）有限公司	房屋及车位			18,165,137.61		6,049,125.98		170,528,214.14	
上海城投（集团）有限公司	房屋及车位			3,285,714.29	5,005,915.90	1,221,549.42	64,399.77	32,190,715.35	
合计				21,450,851.90	5,005,915.90	7,270,675.40	64,399.77	202,718,929.49	

4.关联担保情况

（1）本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投置地（集团）有限公司	1,058,000,000.00	2020-5-29	2027-5-28	否
上海城投置地（集团）有限公司	800,000,000.00	2025-9-29	2030-9-29	否
上海城投置地（香港）有限公司	300,000,000.00	2024-7-31	2025-7-30	是
上海城投置地（香港）有限公司	300,000,000.00	2025-7-31	2026-7-31	否
黄山山海置业有限公司	105,000,000.00	2025-12-15	2040-12-15	否
上海丰启置业有限公司	1,500,000,000.00	2025-4-28	2028-4-27	否
上海馨伴寓置业有限公司	388,000,000.00	2025-1-13	2025-6-30	是

（2）本公司作为被担保方

无。

5.关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率(%)
拆入：				
上海城投（集团）有限公司	350,000,000.00	2019/9/29	2029/8/29	2.30
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2022/7/27	2027/7/26	4.00
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2022/3/28	2028/3/27	4.35
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2022/5/16	2027/5/15	4.60
上海沧达投资经济发展有限公司	500,000,000.00	2022/5/27	2027/5/26	4.60
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2024/11/15	2026/3/31	4.00
上海城投环保金融服务有限公司	1,000,000,000.00	2025/5/16	2028/5/15	4.00
上海市市政规划设计研究院有限公司	80,000,000.00	2022/6/2	2027/6/1	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022/6/10	2027/6/9	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2022/6/15	2027/6/14	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022/7/12	2027/7/11	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	30,000,000.00	2022/9/9	2027/9/8	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2022/9/13	2027/9/12	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022/12/6	2027/12/5	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023/1/5	2028/1/4	4.60
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023/4/19	2028/4/18	4.30
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2023/1/6	2028/1/5	4.30
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023/2/9	2028/2/8	4.60

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率(%)
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2023/2/9	2028/2/8	4.30
上海临港供排水发展有限公司	500,000,000.00	2023/6/14	2026/12/13	3.65
上海城投环城高速建设发展有限公司	500,000,000.00	2024/9/19	2027/9/18	3.25
上海住总（集团）有限公司	100,000,000.00	2024/11/15	2026/3/31	4.00
上海市政实业有限责任公司	180,000,000.00	2024/11/15	2026/3/31	4.00
上海前卫实业有限公司	200,000,000.00	2024/11/20	2026/3/31	4.00
上海前卫实业有限公司	720,000,000.00	2024/12/3	2026/3/31	4.00
上海城投公路投资（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2024/11/18	2026/9/30	4.00
上海中心大厦建设发展有限公司	200,000,000.00	2024/12/3	2025/12/15	4.00
上海中心大厦建设发展有限公司	300,000,000.00	2024/12/3	2025/12/15	4.00
上海城投（集团）有限公司	500,000,000.00	2023/3/24	2026/3/23	4.35
上海城投（集团）有限公司	100,000,000.00	2023/3/24	2026/6/24	4.35

拆出：

于2025年12月31日，本公司之子公司置地集团对常州明城置业发展有限公司（以下简称“常州明城”）拆出资金余额146,719,489.13元（其中应计利息33,667,551.77元）。

于2025年12月31日，本公司之子公司上海城投置业经营管理有限公司（以下简称“置业经营”）对上海湾谷科技园管理有限公司（以下简称“湾谷科技园”）拆出资金余额1,000,000.00元。

6.关联方资产转让、债务重组情况

无。

7.关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,847,700.00	7,177,660.00

8.其他关联交易

（1）存款利息收入

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城投集团财务有限公司	利息收入	7,387,977.51	17,492,081.15
常州明城置业发展有限公司	委贷收益		4,167,685.75
合计		7,387,977.51	21,659,766.90

（2）委托借款利息支出

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城投环保金融服务有限公司	利息支出	50,736,586.77	75,368,805.46

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城投（集团）有限公司	利息支出	37,352,918.19	50,070,845.17
上海沧达投资经济发展有限公司	利息支出	36,449,305.57	33,004,722.23
上海临港供排水发展有限公司	利息支出	18,503,474.25	21,423,196.50
上海城投环城高速建设发展有限公司	利息支出	16,961,806.95	
上海中心大厦建设发展有限公司	利息支出	14,550,001.96	
上海市市政规划设计研究院有限公司	利息支出	11,507,638.90	8,670,138.91
上海市政实业有限责任公司	利息支出	7,300,000.00	
上海城投环保产业投资管理有限公司	利息支出	4,471,250.00	4,483,500.00
上海住总（集团）有限公司	利息支出	4,055,558.80	
上海城投公路投资（集团）有限公司	利息支出		7,333,333.44
合计		201,888,541.39	200,354,541.71

（七）应收、应付关联方等未结算项目情况

1.应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海义品置业有限公司	49,484,119.00	11,133.93	49,484,119.00	11,133.93
应收账款	上海兴港置业发展有限公司	4,185,905.00	941.83		
应收账款	上海兴育置业发展有限公司	2,387,397.14	537.16	655,718.97	147.54
应收账款	上海长兴岛置业有限公司	1,620,000.00	364.50	1,620,000.00	364.50
应收账款	上海城越建设发展有限责任公司	1,548,500.00	348.41	9,668,494.04	2,175.41
应收账款	上海城投（集团）有限公司	637,876.67	143.52		
应收账款	上海市城市排水有限公司	579,700.45	130.43	118,387.20	26.64
应收账款	上海海桐合创科技有限公司	201,797.79	8,685.64		
应收账款	上海城市排水设备制造安装工程有限公司	174,819.75	39.33	211,342.29	47.55
应收账款	上海城投资产管理(集团)有限公司	96,543.77	21.72	22,876.55	5.15
应收账款	上海城投环保金融服务有限公司	16,800.00	3.78	11,400.00	2.57
应收账款	上海诚鼎创富投资管理有限公司	7,200.00	1.62		
应收账款	上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	2,400.00	0.54		
应收账款	上海城投环保产业投资管理有限公司	800.00	0.18		

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海东荣房地产开发有限公司			542,118.04	121.98
其他应收款	常州明城置业发展有限公司	146,719,489.13	35,163.32	146,719,489.13	37,044.40
其他应收款	上海中心大厦置业管理有限公司	165,847.71	5,292.59	165,847.71	5,285.86
其他应收款	上海湾谷科技园管理有限公司	1,000,000.00			

2.应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	178,995,300.28	178,995,300.28
其他应付款	上海城投资产管理（集团）有限公司	578,572.09	578,572.09
其他应付款	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	6,942,149.00	6,942,149.00
其他应付款	上海中心大厦置业管理有限公司	2,852,055.63	3,322,474.63
其他应付款	上海城越建设发展有限责任公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	上海城超建设发展有限公司	500,000.00	
其他应付款	上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	350,000.00	
其他应付款	上海城投（集团）有限公司	162,875.16	12,875.15
其他应付款	上海建科咨询集团股份有限公司及其子公司	91,100.00	277,600.00
其他应付款	上海城投环保产业投资管理有限公司	24,750.00	24,750.00
其他应付款	上海兴育置业发展有限公司	20,000.00	
其他应付款	上海城投环保金融服务有限公司	3,875.00	317,625.00
应付账款	上海建科咨询集团股份有限公司及其子公司	12,886,834.11	7,308,250.41
应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	5,445,524.57	7,814,288.56
应付账款	上海城投水务（集团）有限公司	4,664,692.09	5,736,490.93
应付账款	上海市合流工程监理有限公司	3,121,443.79	670,899.53
应付账款	上海东飞环境工程服务有限公司	707,980.02	
应付账款	上海建瓴工程咨询有限公司	280,182.82	280,182.82
应付账款	上海市市政规划设计研究院有限公司	112,550.95	112,550.95
应付账款	上海途时旅行社有限公司	14,950.00	
应付账款	上海东飞智慧建设工程发展有限公司		766,792.45
短期借款	上海城投公路投资（集团）有限公司	1,501,833,333.33	1,501,833,333.33
短期借款	上海城投（集团）有限公司	600,797,498.00	600,797,498.00
短期借款	上海市政实业有限责任公司	180,220,000.00	180,220,000.00
短期借款	上海住总（集团）有限公司	100,122,222.22	100,122,222.22
短期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	100,122,221.89	100,522,222.22

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
短期借款	上海前卫实业有限公司	921,124,444.44	921,124,444.44
短期借款	上海中心大厦建设发展有限公司		200,244,444.44
长期借款	上海城投环保金融服务有限公司	1,000,000,000.00	
长期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	700,000,000.00	600,000,000.00
长期借款	上海城投环城高速建设发展有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
长期借款	上海城投（集团）有限公司	350,000,000.00	
长期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
长期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海临港供排水发展有限公司	500,557,638.90	500,557,638.90
一年内到期的非流动负债	上海城投环保金融服务有限公司	1,222,222.23	1,156,411,665.66
一年内到期的非流动负债	上海沧达投资经济发展有限公司	976,250.37	100,575,800.02
一年内到期的非流动负债	上海城投环城高速建设发展有限公司	496,527.78	1,050,000.00
一年内到期的非流动负债	上海市市政规划设计研究院有限公司	346,805.59	346,805.59
一年内到期的非流动负债	上海城投（集团）有限公司	245,968.98	650,689,027.77
一年内到期的非流动负债	上海城投环保产业投资管理有限公司	110,000.00	110,000.00

（八）关联方承诺事项

无。

十五、股份支付

无。

十六、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无。

（二）或有事项

无。

（三）其他

无。

十七、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

公司拟以实施权益分派股权登记日总股本扣减公司回购专用证券账户中的股份数为基数，即 2,491,800,768 股为基数计算，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.40 元（含税），合计 99,672,030.72 元，上述提议尚待股东会批准。

（二）其他资产负债表日后事项说明

公司之子公司上海城投控股投资有限公司于 1 月 8 日发行“西部-上海城投控股商业物业 1 期绿色资产支持专项计划（助力“双一流”建设高校）”，发行规模合计 12.50 亿元，其中优先级资产支持证券规模 11.87 亿元，票面利率 2.24%，发行期限为 18 年。

公司于 2026 年 2 月 6 日至 2026 年 2 月 10 日，对债券“23 沪控 01”执行回售，回售金额为 20 亿元，回售资金兑付日为 2026 年 3 月 16 日。2026 年 3 月 18 日，公司发布提前摘牌公告，决定对本次回售债券不进行转售，注销债券金额为 20 亿元，提前摘牌日为 2026 年 3 月 23 日。

公司于 2026 年 3 月 10 日发行公司债券(第一期)（26 沪控 01），发行规模 20 亿元，债券期限 3+2 年，票面利率为 1.95%。

十八、其他重要事项

（一）重要债务重组

无。

（二）资产置换

无。

（三）年金计划

无。

（四）终止经营

无。

（五）分部信息

1.报告分部的确定依据与会计政策

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

2025 年度，本公司有两个报告分部，分别为总部板块及房地产板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

2.报告分部的财务信息

项目	总部		房地产板块		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	2,402,763.56	12,233,513.13	14,454,288,219.33	9,420,062,343.45			14,456,690,982.89	9,432,295,856.58
二、分部间交易收入		2,324,332.88	227,952,657.90	236,085,022.79	227,952,657.90	238,409,355.67		
三、对联营和合营企业的投资收益	254,158,709.82	206,638,261.57	-21,748,734.89	-1,363,456.41			232,409,974.93	205,274,805.16
四、资产减值损失			-9,230,154.53	-19,270,152.12			-9,230,154.53	-19,270,152.12
五、信用减值损失	454,358.82	263,295.92	-36,152.85	701,272.84	430,089.47	191,255.99	-11,883.50	773,312.77
六、折旧费和摊销费	-16,034,482.03	-11,153,602.96	-373,114,166.84	-282,535,057.97	-44,446,329.51	-41,611,825.86	-344,702,319.36	-252,076,835.07
七、利润总额（亏损总额）	756,490,652.20	-19,851,409.91	704,229,453.97	637,073,024.95	809,243,338.53	104,734,133.35	651,476,767.64	512,487,481.69
八、所得税费用	3,761,058.96	29,127,413.41	395,573,206.07	290,129,535.00	-7,892,335.71	17,919,797.40	407,226,600.74	301,337,151.01
九、净利润（净亏损）	688,863,311.00	-48,978,823.32	372,522,530.14	346,943,489.95	817,135,674.24	86,814,335.95	244,250,166.90	211,150,330.68
十、资产总额	43,233,711,239.47	45,762,386,572.17	75,397,383,614.39	79,151,677,393.54	37,131,049,098.48	40,244,621,295.50	81,500,045,755.38	84,669,442,670.21
十一、负债总额	26,171,350,128.22	29,156,727,796.69	54,905,333,157.83	58,344,845,936.89	21,462,828,864.37	24,587,657,054.57	59,613,854,421.68	62,913,916,679.01
十二、其他重要的非现金项目								
1．折旧费和摊销费以外的其他非现金费用								
2．对联营企业和合营企业的长期股权投资	5,289,734,551.70	5,163,814,752.79	832,553,536.78	600,489,829.17			6,122,288,088.48	5,764,304,581.96
3．长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	181,269,536.68	1,354,689,839.68	1,085,247,240.46	835,041,743.25	-1,021,137,250.37	1,360,178,170.66	2,287,654,027.51	829,553,412.27

3.其他信息

无。

（六）借款费用

1.当期资本化的借款费用金额合计为 762,786,759.00 元，其中计入存货成本中的资本化的借款费用 762,786,759.00 元。

2.当期用于计算确定借款费用加权平均资本化率为 2.89%。

（七）外币折算

无。

（八）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

（九）其他

无。

十九、母公司财务报表项目注释

（一）应收账款

1.按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,652,700.00	2,322,300.00
1-2 年（含 2 年）	47,300.00	
2-3 年（含 3 年）		
3-4 年（含 4 年）		
4-5 年（含 5 年）		
5 年以上	70,000.00	70,000.00
合计	1,770,000.00	2,392,300.00

2.按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	70,000.00	3.95	70,000.00			70,000.00	2.93	70,000.00		
其中：										
按单项计提坏账准备的应收账款	70,000.00	3.95	70,000.00	100.00		70,000.00	2.93	70,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	1,700,000.00	96.05	382.50		1,699,617.50	2,322,300.00	97.07	522.52		2,321,777.48
其中：										
应收关联方款项	1,700,000.00	96.05	382.50	0.02	1,699,617.50	2,322,300.00	97.07	522.52	0.02	2,321,777.48
合计	1,770,000.00	100.00	70,382.50		1,699,617.50	2,392,300.00	100.00	70,522.52		2,321,777.48

按单项计提坏账准备：

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

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
应收关联方款项	1,700,000.00	382.50	0.02
合计	1,700,000.00	382.50	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	522.52		70,000.00	70,522.52
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-140.02			-140.02
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	382.50		70,000.00	70,382.50

3.坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	522.52	-140.02				382.50

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	70,000.00					70,000.00
合计	70,522.52	-140.02				70,382.50

4.本期实际核销的应收账款情况

无。

5.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	1,700,000.00		1,700,000.00	96.05	382.50
上海恒鹭房地产开发有限公司	70,000.00		70,000.00	3.95	70,000.00
合计	1,770,000.00		1,770,000.00	100.00	70,382.50

（二）其他应收款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,697,880,021.46	3,948,506,636.35
合计	1,697,880,021.46	3,948,506,636.35

2.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	398,925,106.93	280,790,107.04
1-2年（含2年）	5,790,107.04	656,143,440.29
2-3年（含3年）	656,143,440.29	666,351,923.74
3-4年（含4年）	636,351,923.74	1,038,006,399.98
4-5年（含5年）	1,008,715.25	1,308,002,315.69
5年以上	47,722,526.27	47,722,525.85
合计	1,745,941,819.52	3,997,016,712.59

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	1,425,619,293.25	3,646,694,186.32
应收押金保证金	272,600,000.00	302,600,000.00
其他	47,722,526.27	47,722,526.27
合计	1,745,941,819.52	3,997,016,712.59

（3）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	47,634,667.86	2.73	47,634,667.86			47,634,667.86	1.19	47,634,667.86		
其中：										
单项计提坏账准备的其他应收款项	47,634,667.86	2.73	47,634,667.86	100.00		47,634,667.86	1.19	47,634,667.86	100.00	
按组合计提坏账准备	1,698,307,151.66	97.27	427,130.20		1,697,880,021.46	3,949,382,044.73	98.81	875,408.38		3,948,506,636.35
其中：										
应收关联方款项	1,425,619,293.25	81.65	282,272.62	0.02	1,425,337,020.63	3,646,694,186.32	91.24	722,045.45	0.02	3,645,972,140.87
应收押金保证金	272,600,000.00	15.61	56,999.57	0.02	272,543,000.43	302,600,000.00	7.57	65,504.92	0.02	302,534,495.08
其他	87,858.41	0.01	87,858.01	100.00	0.40	87,858.41		87,858.01	100.00	0.40
合计	1,745,941,819.52	100.00	48,061,798.06		1,697,880,021.46	3,997,016,712.59	100.00	48,510,076.24		3,948,506,636.35

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
其他单项计提坏账准备的其他应收款项	47,634,667.86	47,634,667.86	100.00	预计无法收回
合计	47,634,667.86	47,634,667.86		

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
应收关联方款项	1,425,619,293.25	282,272.62	0.02
应收押金保证金	272,600,000.00	56,999.57	0.02
其他	87,858.41	87,858.01	100.00
合计	1,698,307,151.66	427,130.20	

（4）按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	875,408.38		47,634,667.86	48,510,076.24
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-448,278.18			-448,278.18
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	427,130.20		47,634,667.86	48,061,798.06

（5）坏账准备的情况

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

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	875,408.38	-448,278.18				427,130.20
合计	48,510,076.24	-448,278.18				48,061,798.06

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
上海露香园置业有限公司	581,008,715.25	33.28	应收关联方款项	2至3年、4至5年	115,039.73
上海城投置地（香港）有限公司	409,961,765.37	23.48	应收关联方款项	1年以内（含1年）、1至2年、2至3年、3至4年	81,172.43
上海城投置地（集团）有限公司	275,000,000.00	15.75	应收关联方款项	1年以内（含1年）	54,450.00
平安国际融资租赁有限公司	200,000,000.00	11.46	应收押金保证金	2至3年、3至4年	39,600.00
上海城投房屋租赁有限公司	121,000,000.00	6.93	应收关联方款项	1年以内（含1年）	23,958.00
合计	1,586,970,480.62	90.90			314,220.16

（7）因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,409,200,700.23		14,409,200,700.23	14,381,114,266.22		14,381,114,266.22
对联营、合营企业投资	4,516,760,468.67		4,516,760,468.67	4,371,413,513.05		4,371,413,513.05
合计	18,925,961,168.90		18,925,961,168.90	18,752,527,779.27		18,752,527,779.27

1.对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海城投控股投资有限公司	1,323,658,189.89			1,323,658,189.89		
上海竹岭风企业管理有限公司	43,160,648.21			43,160,648.21		
上海城投置地（集团）有限公司	3,177,645,200.20			3,177,645,200.20		
上海新江湾城投资发展有限公司	1,142,773,427.92			1,142,773,427.92		
上海露香园置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
上海露香园建设发展有限公司	7,252,876,800.00			7,252,876,800.00		
上海城投置业经营管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	341,000,000.00			341,000,000.00		
上海城投置业服务有限公司		28,086,434.01		28,086,434.01		
合计	14,381,114,266.22	28,086,434.01		14,409,200,700.23		

2.对联营企业、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
一、合营企业										
上海诚鼎创富投资管理有限公司	16,093,236.39			1,302,313.00					17,395,549.39	
小计	16,093,236.39			1,302,313.00					17,395,549.39	
二、联营企业										
西部证券股份有限公司	3,252,969,349.72			180,915,192.21	6,967,655.20	-5,139,252.59	55,019,576.04		3,380,693,368.50	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	393,278.58			13,079.87					406,358.45	
上海诚鼎智酷私募基金合伙企业（有限合伙）	7,081,859.55			40,847.35					7,122,706.90	
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	33,723,273.87			-759,030.08					32,964,243.79	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	62,789,077.11		12,064,675.00	1,329,908.02					52,054,310.13	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	2,930,309.30			175,623.22			350,000.00		2,755,932.52	
上海城投集团财务有限公司	236,454,610.93			14,458,100.98					250,912,711.91	
上海欣顺建设工程监理有限公司										
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	101,782,019.52		6,611,570.00	4,665,830.82					99,836,280.34	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	311,449,395.86		12,848,669.00	8,611,697.47					307,212,424.33	
上海建科咨询集团股份有限公司	345,747,102.22			27,149,442.98	-1,676,891.89	2,346,929.10	8,160,000.00		365,406,582.41	
小计	4,355,320,276.66		31,524,914.00	236,600,692.84	5,290,763.31	-2,792,323.49	63,529,576.04		4,499,364,919.28	
合计	4,371,413,513.05		31,524,914.00	237,903,005.84	5,290,763.31	-2,792,323.49	63,529,576.04		4,516,760,468.67	

3.长期股权投资的减值测试情况

本公司长期股权投资不存在减值迹象。

（四）营业收入、营业成本

1.营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	7,884,185.69	3,231,620.08	14,686,343.32	369,646.09
合计	7,884,185.69	3,231,620.08	14,686,343.32	369,646.09

2.营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	总部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类				
上海	7,884,185.69	3,231,620.08	7,884,185.69	3,231,620.08
商品类型				
房产业务	2,402,763.56	313,042.32	2,402,763.56	313,042.32
委托管理收入				
其他	5,481,422.13	2,918,577.76	5,481,422.13	2,918,577.76
合计	7,884,185.69	3,231,620.08	7,884,185.69	3,231,620.08

3.履约义务的说明

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项
租赁服务	详见附注三、（三十）	由乙方定期向出租人支付租金。	租赁服务	是	无
委托管理收入	详见附注三、（三十）	按季度提交申请表由甲方审核并支付。	委托管理	是	无

4.分摊至剩余履约义务的说明

无。

5.重大合同变更或重大交易价格调整

无。

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
对外贷款取得的投资收益	868,826,141.20	795,336,376.18
成本法核算的长期股权投资收益	833,966,115.07	
权益法核算的长期股权投资收益	237,903,005.84	208,321,731.08
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	26,056,862.00	14,901,846.00
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	2,332,811.16	4,154,229.61
处置交易性金融资产取得的投资收益		27,957,275.83
其他		-3,000.00
合计	1,969,084,935.27	1,050,668,458.70

二十、补充资料

（一）当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	132,393.03	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	13,051,025.42	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-3,089,691.33	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

非经常性损益明细	金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-53,349,486.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响金额	-1,284,398.62	
少数股东权益影响额（税后）	102,835.12	
合计	-42,074,195.77	

1.本公司无根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目。

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.38	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.58	0.13	0.13

注：基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算，稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的母公司发行在外普通股的加权平均数计算。报告期本公司无稀释性的潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

（三）境内外会计准则下会计数据差异

无。

（四）其他

无。

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副 本)(15-15)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　邱靖之

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　12500 万元

成立日期　2012 年 03 月 05 日

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2026 年 03 月 09 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

SCJDGL 市场监督管理
此资质证书与2026190597号报告相关资料，与原件一致

会计师事务所仅用于天职业字[2026]9597号报告相关资料，与原件一致

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名　　称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

批准执业文号：京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：2011年11月14日

证书序号：0000175

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　叶慧

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1979-10-04

工作单位 Working unit　天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所

身份证号码 Identity card No.　430111197910040789

证书编号：No. of Certificate　110002400118

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　上海市注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2006年/y　1月/m　2日/d

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after

叶慧(110002400118)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

叶慧

年/y　月/m　日/d

5

仅供资质仅用于天职业字[2026]1597号报告相关资料，与原件一致

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	何颢
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1988-09-01
工作单位 Working unit	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No.	321081198809017817X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号： No. of Certificate	110101501570						
批准注册协会： Authorized Institute of CPAs	上海市注册会计师协会						
发证日期： Date of Issuance	2024 年 /y	01 月 /m	31 日 /d		年 /y	月 /m	日 /d

何颢 110101501570

该资质仅用于天职业字[2026]1959号报告相关资料，与原件一致

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	田梅
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1994-10-05
工作单位 Working unit	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No.	341623199410058422

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号： No. of Certificate	110101501056			
批准注册协会： Authorized Institute of CPAs	上海市注册会计师协会			
发证日期： Date of Issuance	2022 年 /y	03 月 /m	15 日 /d	

田梅　110101501056

年 /y	月 /m	日 /d

该资质仅用于天职业字[2020]26195971号报告相关资料，与原件一致