

上海临港控股股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

上海临港控股股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-145

审计报告

信会师报字[2026]第 ZA10949 号

上海临港控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港）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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海临港 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第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海临港，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 收入确认	
<p>相关信息披露详见财务报表附注三(二十三)及五(三十九)。</p> <p>上海临港的营业收入主要来自房屋销售和租赁。2025年度，上海临港营业收入为人民币 793,730.94 万元。其中，房屋销售业务的营业收入为人民币 446,689.35 万元，占营业收入的 56.28%。由于营业收入是上海临港关键业绩指标之一，而房屋销售收入占营业收入总额比重较大，可能存在上海临港管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，房屋销售收入的确认条件涉及重大管理层判断。因此，我们将房屋销售收入确认确定为关键审计事项。</p>	<p>审计应对</p> <p>针对房屋销售收入确认，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解上海临港与房屋销售收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性； 2、了解和评估上海临港的收入确认政策； 3、针对房屋销售收入进行测试，检查项目立项文件和权属文件、销售合同或协议、销售发票、房屋交接单、收款凭据及会计处理记录等支持性文件和财务信息； 4、结合应收账款函证，选取项目函证本期房屋销售额； 5、针对资产负债表日前后确认的销售收入实施截止测试，核对至房屋交接日期等单证信息，以评估销售收入是否在恰当的会计期间确认； 6、检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。
(二) 土地增值税的预提	
<p>相关信息披露详见财务报表附注三(二十七)1及五(二十六)中土地增值税清算准备金。</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日止，</p>	<p>审计应对</p> <p>针对土地增值税的预提，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解和评估上海临港的土地增值税清算准备金预提的流程和政策；

上海临港其他应付款项目中预提的土地增值税清算准备金为人民币 108,045.54 万元,包含对已实现销售的房屋按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及后续计征和清算的相关内容。

由于实现房屋销售除需要按规定标准预交土地增值税外尚需要根据税法及相关规定预提土地增值税清算准备金。管理层对土地增值税清算准备金的预提存在主观判断及后续清算结果的不确定性,而土地增值税清算准备金的完整性会对上海临港的经营成果产生重大的影响。因此,我们将土地增值税清算准备金的预提确定为关键审计事项。

2、针对已进行过土地增值税清算的项目,复核土地增值税清算的计算过程,核对实际申报并缴纳的土地增值税。对已进行过土地增值税清算的相同项目后续实现销售的,复核土地增值税清算准备金的计算所使用的方法和依据与已清算的部分是否保持一致;

3、针对尚未进行清算的项目的土地增值税清算准备金的计算进行复核,检查转让房屋销售项目的立项文件、房屋销售确认的收入、取得土地使用权所支付土地出让金金额、土地开发及配套的成本费用、房屋建安成本及配套设施成本费用、房屋开发间接费用、与转让房地产有关的税金、从事房地产开发的纳税人的加计扣除、增值额及四级超率累进税率等文件资料并执行重新计算程序;

4、实施分析性程序,如对土地增值税清算准备金计提金额与房屋销售收入之间的关系、土地增值税清算准备金变动情况等;

5、聘请税务专家对上海临港土地增值税清算准备金计算基础数据、扣除项目、适用税率及计提金额进行复核,评估计提金额的合理性;

6、检查与土地增值税预提相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、 其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括上海临港 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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，管理层负责评估上海临港的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海临港的财务报告过程。

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：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国·上海

二〇二六年四月十三日

上海临港控股股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(一)	7,748,217,652.75	6,636,577,543.16
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	583,558,823.44	812,920,605.82
应收款项融资			
预付款项	(三)	7,119,927.73	8,999,046.62
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	86,814,074.48	892,756,632.20
买入返售金融资产			
存货	(五)	41,949,035,581.31	42,772,628,827.93
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	(六)	2,647,543.00	3,604,697.91
其他流动资产	(七)	2,428,968,396.07	1,471,382,340.37
流动资产合计		52,806,361,998.78	52,598,869,694.01
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	(八)		1,959,308.14
长期股权投资	(九)	2,885,401,652.11	2,840,305,926.71
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十)	1,513,686,100.27	1,167,371,470.45
投资性房地产	(十一)	27,648,829,029.48	26,455,298,841.03
固定资产	(十二)	804,569,081.64	579,210,648.85
在建工程	(十三)	15,430,250.61	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十四)	369,532,807.32	514,254,969.25
无形资产	(十五)	76,954,939.39	5,144,768.86
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	(十六)	263,620,158.37	360,342,623.71
递延所得税资产	(十七)	1,243,841,427.18	1,329,861,854.77
其他非流动资产	(十八)	54,745.49	620,625.17
非流动资产合计		34,821,920,191.86	33,254,371,036.94
资产总计		87,628,282,190.64	85,853,240,730.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：




主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海临港控股股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(二十)	630,327,600.00	179,131,266.67
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	(二十一)	11,745,762,411.90	11,476,178,665.56
预收款项	(二十二)	339,361,206.96	391,233,508.79
合同负债	(二十三)	1,574,402,076.40	3,986,294,023.31
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	(二十四)	326,751,089.26	374,434,079.64
应交税费	(二十五)	378,668,502.75	919,225,817.07
其他应付款	(二十六)	3,739,872,703.99	3,862,889,837.45
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	(二十七)	5,489,181,753.49	2,650,129,513.01
其他流动负债	(二十八)	2,029,747,668.63	1,352,660,900.39
流动负债合计		26,254,075,013.38	25,192,177,611.89
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十九)	21,092,094,754.64	19,556,203,610.15
应付债券	(三十)	5,217,452,508.50	5,613,535,978.66
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十一)	438,254,119.01	541,191,504.40
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(三十二)	337,205,216.34	391,636,607.25
递延所得税负债	(十七)	188,949,660.67	141,110,775.01
其他非流动负债	(三十三)	5,145,770,332.75	5,184,947,157.03
非流动负债合计		32,419,726,591.91	31,428,625,632.50
负债合计		58,673,801,605.29	56,620,803,244.39
所有者权益：			
股本	(三十四)	2,522,487,004.00	2,522,487,004.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十五)	6,707,912,694.43	7,338,480,644.72
减：库存股			
其他综合收益	(三十六)	59.00	79.78
专项储备			
盈余公积	(三十七)	1,594,475,973.83	1,503,320,736.82
一般风险准备			
未分配利润	(三十八)	5,867,899,511.39	5,494,489,151.73
归属于母公司所有者权益合计		16,692,775,242.65	16,858,777,617.05
少数股东权益		12,261,705,342.70	12,373,659,869.51
所有者权益合计		28,954,480,585.35	29,232,437,486.56
负债和所有者权益总计		87,628,282,190.64	85,853,240,730.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

上海临港控股股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		5,059,733,942.99	2,732,864,808.70
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	5,989,800.00	7,484,700.00
应收款项融资			
预付款项		2,990.00	9,990.00
其他应收款	(二)	9,745,903,165.96	12,163,217,788.31
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			
其他流动资产		11,026,057.88	3,885,660.38
流动资产合计		14,822,655,956.83	14,907,462,947.39
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	25,853,722,462.28	26,215,348,023.73
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		590,953,619.77	72,099,376.55
投资性房地产		31,591,746.93	32,420,835.09
固定资产		33,703,233.49	34,592,181.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			2,633,361.83
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		1,023,680.22	1,201,711.62
递延所得税资产		14,215,420.46	60,070,577.80
其他非流动资产			
非流动资产合计		26,525,210,163.15	26,418,366,068.23
资产总计		41,347,866,119.98	41,325,829,015.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:  主管会计工作负责人: 


会计机构负责人: 

上海临港控股股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2025年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		630,327,600.00	179,131,266.67
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		42,984.35	172,383.06
合同负债			
应付职工薪酬		4,257,084.54	5,843,847.85
应交税费		3,616,759.07	3,920,575.67
其他应付款		9,176,462,940.61	8,547,136,724.03
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,955,408,641.63	2,172,555,529.72
其他流动负债			1,003,327,030.24
流动负债合计		14,770,116,010.20	11,912,087,357.24
非流动负债：			
长期借款		6,416,020,000.00	9,143,640,000.00
应付债券		5,217,452,508.50	5,613,535,978.66
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			820,940.90
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		45,619,753.84	683,184.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,679,092,262.34	14,758,680,104.14
负债合计		26,449,208,272.54	26,670,767,461.38
所有者权益：			
股本		2,522,487,004.00	2,522,487,004.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		10,066,816,371.10	10,230,275,047.21
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		598,600,678.46	507,445,441.45
未分配利润		1,710,753,793.88	1,394,854,061.58
所有者权益合计		14,898,657,847.44	14,655,061,554.24
负债和所有者权益总计		41,347,866,119.98	41,325,829,015.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：  主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

上海临港控股股份有限公司
合并利润表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五 (三十九)	本期金额	上期金额
一、营业总收入		7,937,309,355.05	11,284,686,854.16
其中: 营业收入		7,937,309,355.05	11,284,686,854.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,152,542,674.82	8,852,426,691.77
其中: 营业成本	(三十九)	5,107,944,087.80	6,208,527,555.89
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	(四十)	550,884,303.52	1,015,396,971.41
销售费用	(四十一)	152,474,667.04	155,955,435.49
管理费用	(四十二)	438,712,924.49	545,208,639.12
研发费用			
财务费用	(四十三)	902,526,691.97	927,338,089.86
其中: 利息费用	(四十三)	930,654,910.02	1,009,746,727.46
利息收入	(四十三)	30,387,335.72	83,262,449.25
加: 其他收益	(四十四)	183,239,553.60	135,303,694.69
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十五)	830,010,491.93	101,690,287.14
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	(四十五)	-40,887,802.65	190,033.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(四十六)	83,377,005.54	-57,711,598.61
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十七)	-37,210,146.81	-15,937,196.48
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(四十八)	-154,557,979.69	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十九)	-53,043.37	1,851,113.45
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,689,572,561.43	2,597,456,462.58
加: 营业外收入	(五十)	20,449,575.86	65,608,479.17
减: 营业外支出	(五十一)	21,499,919.78	50,048,995.82
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,688,522,217.51	2,613,015,945.93
减: 所得税费用	(五十二)	612,533,746.85	814,484,303.12
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,075,988,470.66	1,798,531,642.81
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,075,988,470.66	1,798,531,642.81
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		969,062,997.47	1,109,335,097.79
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		106,925,473.19	689,196,545.02
六、其他综合收益的税后净额		-20.78	79.78
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-20.78	79.78
(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		-20.78	79.78
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-20.78	79.78
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		1,075,988,449.88	1,798,531,722.59
归属于母公司所有者的综合收益总额		969,062,976.69	1,109,335,177.57
归属于少数股东的综合收益总额		106,925,473.19	689,196,545.02
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.38	0.44
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.38	0.44

本期发生同一控制下企业合并的, 被合并方在合并前实现的净利润为: 465,235.00 元, 上期被合并方实现的净利润为: 18,232,124.64 元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:


印恺

主管会计工作负责人:


印焯

会计机构负责人:


徐延群

上海临港控股股份有限公司
 母公司利润表
 2025年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	222,863,419.19	327,898,476.74
减: 营业成本	(四)	829,088.16	858,224.71
税金及附加		3,642,592.23	2,635,790.96
销售费用			278,956.61
管理费用		41,428,994.78	25,429,429.03
研发费用			
财务费用		455,482,986.45	578,332,137.64
其中: 利息费用		476,898,290.15	631,590,617.45
利息收入		21,568,153.25	53,545,849.53
加: 其他收益		77,518.95	148,939.31
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	1,331,806,396.32	1,156,273,369.84
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	(五)	-28,069,388.25	-3,024,902.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		6,154,243.86	99,376.55
信用减值损失(损失以“-”号填列)		5,100.00	3,400.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		44,001.18	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,059,567,017.88	876,889,023.49
加: 营业外收入			1,060,000.00
减: 营业外支出		550,871.50	1,000,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,059,016,146.38	876,949,023.49
减: 所得税费用		147,463,776.27	-59,478,088.35
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		911,552,370.11	936,427,111.84
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		911,552,370.11	936,427,111.84
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(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			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		911,552,370.11	936,427,111.84
七、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。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:










上海临港控股股份有限公司
合并现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,110,857,930.68	8,705,146,729.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		23,245,744.69	82,177,848.67
收到其他与经营活动有关的现金	(五十四)	2,637,307,009.04	946,769,560.08
经营活动现金流入小计		8,771,410,684.41	9,734,094,138.20
购买商品、接受劳务支付的现金		6,830,608,871.78	10,823,909,676.74
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		536,259,922.90	580,771,634.89
支付的各项税费		1,845,109,325.77	2,506,488,381.98
支付其他与经营活动有关的现金	(五十四)	509,047,571.51	723,509,767.88
经营活动现金流出小计		9,721,025,691.96	14,634,679,461.49
经营活动产生的现金流量净额	(五十五)	-949,615,007.55	-4,900,585,323.29
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,819,854,869.24	4,415,565,375.63
取得投资收益收到的现金		93,512,581.55	101,069,662.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		108,922.11	2,350,884.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,621,187,213.03	591,399,195.58
收到其他与投资活动有关的现金	(五十四)	4,501,056.00	10,740,914.54
投资活动现金流入小计		4,539,164,641.93	5,121,126,033.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		75,935,673.62	215,759,500.15
投资支付的现金		3,984,299,999.36	4,598,392,062.50
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			
投资活动现金流出小计		4,060,235,672.98	4,814,151,562.65
投资活动产生的现金流量净额		478,928,968.95	306,974,470.62
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		44,100,000.00	601,864,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		44,100,000.00	601,864,100.00
取得借款收到的现金		9,440,573,890.73	15,948,732,665.22
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十四)	731,562,098.44	1,970,419,291.88
筹资活动现金流入小计		10,216,235,989.17	18,521,016,057.10
偿还债务支付的现金		5,976,889,077.55	12,290,997,958.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,798,633,645.49	1,800,352,245.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		179,680,000.00	154,043,550.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十四)	856,594,844.22	498,220,632.91
筹资活动现金流出小计		8,632,117,567.26	14,589,570,836.74
筹资活动产生的现金流量净额		1,584,118,421.91	3,931,445,220.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-98,744.32	-31,515.11
五、现金及现金等价物净增加额			
	(五十五)	1,113,333,638.99	-662,197,147.42
加：期初现金及现金等价物余额	(五十五)	6,634,026,183.76	7,296,223,331.18
六、期末现金及现金等价物余额			
	(五十五)	7,747,359,822.75	6,634,026,183.76

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：


印


印


印

上海临港控股股份有限公司
 母公司现金流量表
 2025年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,512,630.80	7,584,113.19
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		626,637,819.16	60,112,209.25
经营活动现金流入小计		632,150,449.96	67,696,322.44
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		22,603,683.75	19,173,606.89
支付的各项税费		82,417,551.17	19,011,779.47
支付其他与经营活动有关的现金		13,541,592.95	4,729,356,857.14
经营活动现金流出小计		118,562,827.87	4,767,542,243.50
经营活动产生的现金流量净额		513,587,622.09	-4,699,845,921.06
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,435,040,985.84	707,019,148.08
取得投资收益收到的现金		931,971,042.82	1,297,321,087.25
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		4,156,236,450.49	5,330,001,318.48
投资活动现金流入小计		7,523,248,479.15	7,334,341,553.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,218,367,949.65	1,275,807,693.65
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		2,639,817,433.90	3,535,659,376.98
投资活动现金流出小计		3,858,185,383.55	4,811,467,070.63
投资活动产生的现金流量净额		3,665,063,095.60	2,522,874,483.18
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,832,500,000.00	11,975,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			60,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,832,500,000.00	12,035,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,709,520,000.00	10,167,191,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		961,272,107.89	1,076,576,268.22
支付其他与筹资活动有关的现金		13,489,475.51	365,812,543.00
筹资活动现金流出小计		5,684,281,583.40	11,609,579,811.22
筹资活动产生的现金流量净额		-1,851,781,583.40	425,420,188.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		2,732,864,808.70	4,484,416,057.80
六、期末现金及现金等价物余额			
		5,059,733,942.99	2,732,864,808.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:




主管会计工作负责人:




会计机构负责人:




上海临港控股股份有限公司
合并所有者权益变动表

2025 年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												
	股本		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,522,487,004.00				9,586,967,686.31	79.78	1,503,320,736.82			5,523,367,869.60	19,136,143,376.51	14,705,206,872.36	33,841,350,248.87
加: 会计政策变更													
前期差错更正					-2,738,487,041.59					-5,669,261.78	-2,744,156,303.37	-2,531,597,121.28	-5,275,753,424.65
同一控制下企业合并					490,000,000.00					-23,209,456.09	466,790,543.91	200,050,118.43	666,840,662.34
其他													
二、本年年初余额	2,522,487,004.00				7,338,480,644.72	79.78	1,503,320,736.82			5,494,489,151.73	16,858,777,617.05	12,373,659,869.51	29,232,437,486.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-630,567,950.29	-20.78	91,155,237.01			373,410,359.66	-166,002,374.40	-111,954,526.81	-277,956,901.21
(一) 综合收益总额						-20.78				969,062,976.69	969,062,976.69	106,925,473.19	1,075,988,449.88
(二) 所有者投入和减少资本					-630,567,950.29					969,062,976.69	969,062,976.69	-39,200,000.00	-669,767,950.29
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												44,100,000.00	44,100,000.00
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积					-630,567,950.29								
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	2,522,487,004.00				6,707,912,694.43	59.00	1,594,475,973.83			5,867,899,511.39	16,692,775,242.65	12,261,705,342.70	28,954,480,585.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





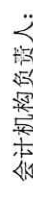

上海临港控股股份有限公司
合并所有者权益变动表(续)
2025年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额																
	股本		其他权益工具			资本公积		其他综合收益		专项储备		盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	库存股	其他综合收益	专项储备	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备							
一、上年年末余额	2,522,487,004.00					9,741,475,379.96					1,409,678,025.64		5,024,933,048.50	18,698,573,458.10	13,523,755,668.66	32,222,329,126.76	
加: 会计政策变更																	
前期差错更正						-2,738,487,041.59							-5,669,261.78	-2,744,156,303.37	-2,422,953,285.50	-5,167,109,588.87	
同一控制下企业合并						490,000,000.00							-35,969,620.80	454,030,379.20	194,580,480.87	648,610,860.07	
其他																	
二、本年年初余额	2,522,487,004.00					7,492,988,338.37					1,409,678,025.64		4,983,294,165.92	16,408,447,533.93	11,295,382,864.03	27,703,830,397.96	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-154,507,693.65		79.78	79.78		93,642,711.18		511,194,985.81	450,330,083.12	1,078,277,005.48	1,528,607,088.60	
(一) 综合收益总额													1,109,335,097.79	1,109,335,177.57	689,196,545.02	1,798,531,722.59	
(二) 所有者投入和减少资本						-154,507,693.65								-154,507,693.65	516,623,860.46	362,116,166.81	
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						-154,507,693.65									597,454,100.00	597,454,100.00	
(三) 利润分配																	
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																	
4. 其他																	
(四) 所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六) 其他																	
四、本期末余额	2,522,487,004.00					7,338,480,644.72		79.78	79.78		1,503,320,736.82		5,494,489,151.73	16,858,777,617.05	12,373,659,869.51	29,232,437,486.56	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:  

主管会计工作负责人:  

会计机构负责人:  

上海临港控股股份有限公司

母公司所有者权益变动表

2025 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						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	未分配利润
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	2,522,487,004.00				10,230,275,047.21				507,445,441.45	1,394,854,061.58	14,655,061,554.24
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,522,487,004.00				10,230,275,047.21				507,445,441.45	1,394,854,061.58	14,655,061,554.24
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-163,458,676.11				91,155,237.01	315,899,732.30	243,596,293.20
(一) 综合收益总额										911,552,370.11	911,552,370.11
(二) 所有者投入和减少资本					-163,458,676.11						-163,458,676.11
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					-163,458,676.11						-163,458,676.11
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积									91,155,237.01	-595,652,637.81	-504,497,400.80
2. 对所有者 (或股东) 的分配									91,155,237.01	-91,155,237.01	
3. 其他										-504,497,400.80	-504,497,400.80
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	2,522,487,004.00				10,066,816,371.10				598,600,678.46	1,710,753,793.88	14,898,657,847.44

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:





主管会计工作负责人:





会计机构负责人:





上海临港控股股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2025 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额				所有者权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,522,487,004.00				10,247,550,518.61					413,802,730.27	1,056,567,061.72	14,240,407,314.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,522,487,004.00				10,247,550,518.61					413,802,730.27	1,056,567,061.72	14,240,407,314.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-17,275,471.40					93,642,711.18	338,286,999.86	414,654,239.64
（一）综合收益总额											936,427,111.84	936,427,111.84
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,522,487,004.00				10,230,275,047.21					507,445,441.45	1,394,854,061.58	14,655,061,554.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海临港控股股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

上海临港控股股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为上海自动化仪表股份有限公司(前身系上海自动化仪表公司),于1993年9月经上海市经济委员会批准改制为中外合资股份有限公司(沪经企(1993)413号)。公司股票于1994年3月24日在上海证券交易所挂牌交易。

2015年7月,根据中国证券监督管理委员会下发《关于核准上海自动化仪表股份有限公司重大资产重组及向上海临港经济发展集团资产管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可〔2015〕1841号),公司向上海临港经济发展集团资产管理有限公司(以下简称临港资管)发行股份购买相关资产,交易完成后临港资管持有本公司45.07%股权,成为重组后本公司的控股股东,此次公司向临港资管发行股份购买资产事宜构成反向购买。

2023年11月,上海临港经济发展(集团)有限公司(以下简称临港集团)通过国有股权无偿受让和投票权托管方式,取得公司59.14%的表决权,成为本公司的控股股东。公司现持有统一社会信用代码为913100001322046892的企业法人营业执照,总部位于上海市。

经历次增资、重组等股权变动,截至2025年12月31日止,注册资本2,522,487,004.00元,股份总数2,522,487,004股(每股面值1元)。其中,无限售条件的流通股份A股2,393,912,273股,B股128,574,731股。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区产业载体(包括研发科技楼、工业厂房)的开发、销售与租赁。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月13日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《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》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（二十三）收入”。

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的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）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性

证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其

他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

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

各项交易属于一揽子交易的，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；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收

款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到

的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

如果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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过

类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收账款——账龄组合	除单项计提坏账的所有应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款——应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合		
其他应收款——应收其他款项组合		
长期应收款——融资租赁款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(十) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分为在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品以及在开发过程中的开发成本。

2、 发出存货的计价方法

(1) 开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按个别计价法核算。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(十一) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益

分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地

产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十三) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本进行初始计量。

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。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00	2.375
专用设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	4-5	5.00	19.00-23.75
其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3、 固定资产处置

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

(十四) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化

条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。
在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十五) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

2、 借款费用资本化期间

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

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

(十六) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	预计使用寿命的确定依据
土地使用权	剩余使用年限	年限平均法	权证记载日期
软件	5	年限平均法	预期使用年限
商标权	10	年限平均法	预期使用年限

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
装修费	年限平均法	预期使用年限
园区项目综合展示	年限平均法	预期使用年限
软件服务费	年限平均法	预期使用年限

(十九) 合同负债

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

(二十) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

3、 辞退福利的会计处理方法

本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：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；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。

(二十一) 维修基金核算方法

本公司按照开发项目所在地的有关规定计提房屋本体维修基金，同时实现销售时按照开发项目所在地的有关规定向业主收取房屋本体维修基金。

(二十二) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品约定的保修期届满，未发生工程质量问题，质量保证金余额退还施工单位。

(二十三) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收

入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时刻履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

（1）房屋销售收入

公司房屋销售属于在某一时刻履行的履约义务，在签订了房屋销售合同、已将相关房产交付给买方、经验收并签署房屋交接书，买方取得房屋控制权时，确认房屋销售收入。

（2）出租物业收入

详见本附注“三、（二十六）租赁”。

（二十四）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资

产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（成本费用若发生在以前年度，则与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）和冲减相关成本费用（成本费用若发生在当年度，则直接冲减相关成本费用）。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息会计处理：

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。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

(二十六) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生

的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十七）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十三）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（二十六）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导

致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（九）金融工具”。

（二十七）其他重要会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1、 土地增值税

本公司在正常的经营活动中，按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整，该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

2、 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本，需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时，当预估金额与决算金额存在差异时，需要调整预估的未付项目开发成本，即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

（二十八）重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	公司将所有单项计提坏账准备的应收账款认定为

项目	重要性标准
	重要的单项计提坏账准备的应收账款。
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	公司将所有单项计提坏账准备的其他应收款认定为重要的单项计提坏账准备的其他应收款。
重要的账龄超过 1 年的应收股利	公司将单项性质应收股利金额超过资产总额 0.5% 且账龄超过 1 年的应收股利认定为重要的账龄超过 1 年的应收股利。
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项工程项目应付账款金额超过资产总额 0.5% 且账龄超过 1 年的应付账款认定为重要的账龄超过 1 年的应付账款。
重要的账龄超过 1 年的合同负债	公司将单项工程项目合同负债金额超过资产总额 0.5% 且账龄超过 1 年的合同负债认定为重要的账龄超过 1 年的合同负债。
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	公司将单项性质其他应付款金额超过资产总额 0.5% 且账龄超过 1 年的其他应付款认定为重要的账龄超过 1 年的其他应付款。
重要的投资活动现金流量	公司将单项金额超过资产总额 0.5% 的投资活动现金流量认定为重要的投资活动现金流量。
重要的非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额之一超过集团总资产/总收入/利润总额的 15% 的非全资子公司确定为重要非全资子公司。
重要的合营企业、联营企业	公司将被投资企业长期股权投资期末账面价值超过长期股权投资报表余额 5% 的非投资性企业确定为重要合营企业、联营企业。
重要的承诺事项	公司将截至资产负债表日止本公司对外签订的投资协议，尚未实际缴纳注册资本出资事项确定为重要的承诺事项。
重要的资产负债表日后事项	公司将经审议批准宣告发放的利润或股利、债券融资以及其他超过集团资产总额 0.5% 的融资事项确定为重要的资产负债表日后事项。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本公司无需披露的重要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本公司无需披露的重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税[注]	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值计缴；从租计征的，按租金收入计缴	1.2%、12%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	见下表

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
上海临漕新业经济发展有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注]

1、 建筑工程施工许可证注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目或建筑工程施工许可证未注明合同开工日期或者未取得建筑工程施工许可证但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目，房屋出售和出租收入按照 5%的简易征收率计算应纳税额。

2、 2016 年 4 月 30 日之后的房地产项目，房屋出售和出租收入按 9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

3、 劳务收入、服务费收入按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

(二) 税收优惠

- 1、根据财政部、国家税务总局发布的《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号)、《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)和《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号),本公司子公司上海临漕新业经济发展有限公司符合小型微利企业所得税优惠政策范围,对年应纳税所得额不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。
- 2、根据财政部、国家税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 1 号)和《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 19 号)的相关规定,对月销售额 10 万元以下(含本数),免征增值税。本公司子公司上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司符合小规模纳税人条件并满足减免增值税政策范围,于 2025 年度享受相关优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	7,733,731,237.47	6,634,026,183.76
其他货币资金	14,486,415.28	2,551,359.40
合计	7,748,217,652.75	6,636,577,543.16
其中:存放在境外的款项总额	13,628,585.28	

注:期末其他货币资金 857,830.00 元因诉讼被冻结,使用受限。

(二) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内(含 1 年)	386,329,049.81	808,310,668.07
1 至 2 年	225,448,964.35	4,351,416.13
2 至 3 年	884,783.79	18,096,662.44

账龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	10,441,616.90	77,939.96
小计	623,104,414.85	830,836,686.60
减：坏账准备	39,545,591.41	17,916,080.78
合计	583,558,823.44	812,920,605.82

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			上年年末余额					
	账面余额		坏账准备 金额	账面余额		坏账准备 金额			
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)				
按单项计提坏账准备	5,175,554.58	0.83	5,175,554.58	100.00	1,235,855.06	0.15	738,346.01	59.74	497,509.05
按信用风险特征组合 计提坏账准备	617,928,860.27	99.17	34,370,036.83	5.56	829,600,831.54	99.85	17,177,734.77	2.07	812,423,096.77
合计	623,104,414.85	100.00	39,545,591.41	6.35	830,836,686.60	100.00	17,916,080.78	2.16	812,920,605.82

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
上海裕隆生物科技 有限公司	1,194,251.77	1,194,251.77	100.00	回款存在重大 不确定性		
尚仪文化传媒（上 海）有限公司	1,090,925.00	1,090,925.00	100.00	回款存在重大 不确定性		
宝宝爱（上海）文 化发展有限公司	799,001.44	799,001.44	100.00	回款存在重大 不确定性		
上海玉缀商贸有限 公司	413,807.47	413,807.47	100.00	回款存在重大 不确定性		
上海宝旺坊纺织科 技有限公司	363,285.81	363,285.81	100.00	回款存在重大 不确定性	630,013.85	363,285.81
上海艾爵斯信息科 技有限公司	257,708.01	257,708.01	100.00	回款存在重大 不确定性	488,489.02	257,708.01
上海裕隆医学检验 所股份有限公司	230,471.95	230,471.95	100.00	回款存在重大 不确定性		
上海显度建筑装饰 工程有限公司	337,654.30	337,654.30	100.00	回款存在重大 不确定性		
上海繁星品牌管理 有限公司	203,025.53	203,025.53	100.00	回款存在重大 不确定性		
旭密林能源科技 （上海）有限公司	198,623.16	198,623.16	100.00	回款存在重大 不确定性		
中砺（上海）企业 发展有限公司	86,800.14	86,800.14	100.00	回款存在重大 不确定性	86,800.14	86,800.14
上海果然牛餐饮有 限公司					30,552.05	30,552.05
合计	5,175,554.58	5,175,554.58	100.00		1,235,855.06	738,346.01

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	617,928,860.27	34,370,036.83	5.56%
合计	617,928,860.27	34,370,036.83	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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 [注]	
单项计提坏账准备	738,346.01	4,096,895.31		-30,552.05	370,865.31	5,175,554.58
按组合计提坏账准备	17,177,734.77	17,602,253.16			-409,951.10	34,370,036.83
合计	17,916,080.78	21,699,148.47		-30,552.05	-39,085.79	39,545,591.41

注：其他变动系本期单项计提坏账准备的应收账款于类别间调整及企业合并范围减少所致。

4、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	30,552.05

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
单位一	156,905,216.51	25.18	16,145,546.78

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余 额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备期 末余额
单位二	62,764,100.00	10.07	6,458,425.89
单位三	32,809,754.18	5.27	111,553.16
单位四	18,858,301.09	3.03	140,729.11
单位五	18,370,088.95	2.95	62,458.30
合计	289,707,460.73	46.50	22,918,713.24

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,423,494.46	90.22	8,824,610.12	98.06
1至2年	605,342.46	8.50	173,446.50	1.93
2至3年	91,090.81	1.28	990.00	0.01
合计	7,119,927.73	100.00	8,999,046.62	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 5,930,866.71 元，占预付款项期末余额合计数的比例 83.30%。

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	3,498,000.00	2,358,500.00
其他应收款项	83,316,074.48	890,398,132.20
合计	86,814,074.48	892,756,632.20

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	2,499,000.00	1,249,500.00
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	999,000.00	999,000.00
上海临创漕河泾私募基金管理有限公司（原上海临方股权投资管理有限公司）		110,000.00
小计	3,498,000.00	2,358,500.00
减：坏账准备		
合计	3,498,000.00	2,358,500.00

2、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	42,610,778.34	839,381,674.65
1至2年	15,511,221.27	31,525,056.89
2至3年	24,627,398.23	1,591,846.81
3年以上	22,283,024.04	24,168,739.64
小计	105,032,421.88	896,667,317.99
减：坏账准备	21,716,347.40	6,269,185.79
合计	83,316,074.48	890,398,132.20

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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	16,661,281.12	15.86	16,661,281.12	100.00	611,100.45	0.07	611,100.45	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	88,371,140.76	84.14	5,055,066.28	5.72	896,056,217.54	99.93	5,658,085.34	0.63
合计	105,032,421.88	100.00	21,716,347.40	20.68	896,667,317.99	100.00	6,269,185.79	0.70
					83,316,074.48		890,398,132.20	

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
上海中通瑞德投资集团有限公司	16,114,017.40	16,114,017.40	100.00	回款存在重大不确定性		
上海刻浦体育管理有限公司	547,263.72	547,263.72	100.00	回款存在重大不确定性	547,263.72	547,263.72
上海果然牛餐饮有限公司					63,836.73	63,836.73
合计	16,661,281.12	16,661,281.12	100.00		611,100.45	611,100.45

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金保证金组合	34,976,032.03		
应收与公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合	1,401,430.29		
应收其他款项组合	51,993,678.44	5,055,066.28	9.72
合计	88,371,140.76	5,055,066.28	5.72

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	94,952.67	2,143,850.16	4,030,382.96	6,269,185.79

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)	
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段	-34,250.66	34,250.66		
--转入第三阶段		-1,838,017.09	1,838,017.09	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	57,946.73	1,063,710.65	14,389,340.96	15,510,998.34
本期转回				
本期转销				
本期核销			-63,836.73	-63,836.73
其他变动				
期末余额	118,648.74	1,403,794.38	20,193,904.28	21,716,347.40

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	9,089,877.42	813,562,102.38
押金、备用金、意向金	13,419,678.19	20,073,960.97
待分摊水电燃气费	44,653,335.99	26,901,026.53
职工商业养老保险	13,867,906.71	13,867,906.71
其他	24,001,623.57	22,262,321.40
合计	105,032,421.88	896,667,317.99

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海中通瑞德投资集团	履约补偿金	16,114,017.40	2-3 年	15.34	16,114,017.40

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
有限公司					
泰康人寿保险股份有限公司上海分公司	职工商业养老保险	11,227,566.31	3年以上	10.69	
中建八局科技建设有限公司	待分摊水电	3,375,830.48	1年以内	3.21	11,477.82
	燃气费	6,956,995.17	1-2年	6.62	715,874.80
上海建工二建集团有限公司	待分摊水电	4,692,140.97	1年以内	4.47	15,953.28
	燃气费	3,085,187.11	1-2年	2.94	317,465.75
上海建工四建集团有限公司	待分摊水电	7,124,986.13	1年以内	6.78	24,224.95
	燃气费	500,324.81	1-2年	0.48	51,483.44
合计		53,077,048.38		50.53	17,250,497.44

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	21,381,821,162.70	154,557,979.69	21,227,263,183.01	32,782,461,761.22		32,782,461,761.22
开发产品	20,721,751,699.75		20,721,751,699.75	9,990,143,873.16		9,990,143,873.16
其他	20,698.55		20,698.55	23,193.55		23,193.55
合计	42,103,593,561.00	154,557,979.69	41,949,035,581.31	42,772,628,827.93		42,772,628,827.93

注：期末存货中，93,261.20平方米的土地使用权来源性质为划拨。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期末余额	上年年末余额
南部新兴产业综合体项目(二期)	2020.10	2027.12	698,650.00	3,687,722,526.98	2,729,807,171.27

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资总 额（万元）	期末余额	上年年末余额
临港新片区 105 社区金融 东九项目	2020.11	2027.12	227,030.15	941,358,048.39	2,959,169,726.18
临港新片区 105 社区金融 西九项目	2020.11	2027.12	263,994.91	1,146,885,845.73	3,789,327,645.92
大飞机园专业 厂房二期（二 段）	2021.6	2025.1	44,382.00		313,770,921.21
颛桥科技绿洲 二期	2021.8	2025.2	70,395.00		451,030,533.85
颛桥科技绿洲 三期	2021.8	2027.1	144,712.57	866,873,204.33	838,744,321.43
临港松江 G60 信创中心项目	2021.11	2025.1	73,040.00		440,244,735.21
临港松江科技 绿洲三期项目 （二段）	2021.12	2025.2	172,204.75		873,955,832.68
大飞机园专业 厂房三期项目 （南段）	2022.1	2027.6	143,303.00	413,512,407.65	362,677,306.81
临港新片区滴 水湖金融湾二 期	2022.3	2028.12	923,318.00	3,624,105,043.42	9,281,224,691.45
大飞机园航空 研创中心项目	2022.6	2028.12	80,062.00	368,886,166.76	345,133,592.29
南桥园区数字 江海一期 01B-05 地块、 02B-01 地块 （数字江海首	2022.3	2026.12	205,706.00	861,520,172.30	1,381,860,295.94

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资总 额（万元）	期末余额	上年年末余额
期)					
凤凰园二期	2022.11	2025.5	69,983.00		467,183,696.32
南桥园区数字 江海一期 02A-04 地块 (信念医药项 目)	2022.11	2028.3	74,551.00	93,121,225.46	90,541,312.50
生命健康产业 园三期 A 区	2023.3	2026.6	19,344.71	134,408,026.76	125,101,538.00
南桥园区一期 项目-2	2023.7	2027.12	160,000.00	671,341,206.21	576,998,259.99
浦江高科技园 电子信息产业 园二期	2023.8	2027.12	267,330.00	1,133,374,328.80	1,049,656,516.69
生命健康产业 园（北区）	2023.12	2026.12	251,490.75	1,162,318,948.58	684,671,318.34
南桥园区数字 江海二期 05A-02 地块项 目	2024.4	2028.12	304,800.00	1,363,028,818.86	1,356,944,104.68
临港开放区枢 纽站 TOD 首发 项目	2024.4	待定	897,590.00	4,323,987,939.17	4,177,559,820.81
格思航天卫星 工厂二期项目	2025.8	2027.1	40,858.60	46,050,000.00	
浦江高科技园 生命健康产业 园一期[注]	待定	待定	待定	141,861,354.10	141,861,354.10
浦江高科技园 生命健康产业 园二期 C 区	待定	待定	待定	132,366,151.11	132,366,151.11

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资总 额（万元）	期末余额	上年年末余额
[注]					
大飞机园专业 厂房三期项目 （北段）[注]	待定	待定	待定	161,648,862.47	161,648,862.47
上海漕河泾颀 桥科技绿洲工 业厂房及配套 设施项目（四 期）[注]	待定	待定	待定	47,574,290.71	
其他项目				59,876,594.91	50,982,051.97
合计				21,381,821,162.70	32,782,461,761.22

注：浦江高科技园生命健康产业园一期、浦江高科技园生命健康产业园二期C区、大飞机园专业厂房三期项目（北段）和上海漕河泾颀桥科技绿洲工业厂房及配套设施项目（四期）项目尚未开工，期末数主要系支付的土地成本。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额				期末余额
			开发成本转入	其他	转入投资性房地 产	转入固定资产	转入营业成本	转入无形资产	
欣嘉苑一期	2002.1	458,378.06							458,378.06
欣嘉苑二期	2002.1	717,978.47							717,978.47
欣嘉苑三期	2002.11	1,133,811.70							1,133,811.70
万源新城一期	2003.4	391,599.86							391,599.86
欣嘉苑四期	2004.5	208,118.76							208,118.76
万源新城二期	2005.1	951,530.45							951,530.45
万源新城三/四期	2011.9 /2012.12	70,077,732.63							70,077,732.63
松高新科技绿洲 项目（高层）	2017.7	37,516,440.73					19,554,030.64		17,962,410.09
浦江高科技园 A1 地块工业厂房项 目（三期）	2017.11	106,592,603.47							106,592,603.47
浦江科技园移 动互联网产业（一	2019.12	20,727,565.67							20,727,565.67

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额				期末余额
			开发成本转入	其他	转入投资性房地 产	转入固定资产	转入营业成本	转入无形资产	
期)									
浦江高科技园生 命健康产业二期 A区	2019.12	10,401,029.13						10,401,029.13	
新建生产及辅助 用房项目(中山项 目)	2020.8	26,046,368.53							26,046,368.53
南桥园区二期项 目	2020.12	48,041,062.67				10,217,153.34			37,823,909.33
南部新兴产业综 合体项目一期	2021.3	599,326,449.30				19,684,309.92		16,394,543.95	563,247,595.43
临港枫泾先进制 造业基地二期	2021.6	66,096,828.78				38,091,196.79			28,005,631.99
南桥园区三期项 目	2021.12	309,969,077.44							309,969,077.44
漕河泾科技绿洲 五期	2021.12	332,642,807.06							332,642,807.06

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额				期末余额
			开发成本转入	其他	转入投资性房地 产	转入固定资产	转入营业成本	转入无形资产	
浦江高科技园生命健康产业园二期项目 B	2021.12	60,883,684.25			10,822,740.97		9,322,433.36		40,738,509.92
大飞机园一谷一园标准厂房项目（一段）	2022.6	48,500,943.98							48,500,943.98
新建生产及辅助用房项目（JT(C)-15-001号地块）（创意中心）	2022.8	140,161,696.82							140,161,696.82
漕河泾科技绿洲六期	2022.9	1,545,485,678.42			244,902,382.20				1,300,583,296.22
松江区佘山北基地 80A-01A 地块	2022.10	199,094,908.13			199,094,908.13				
大飞机园专业厂房二期（一段）	2022.12	147,060,579.64			51,599,237.29				95,461,342.35
大飞机园一谷一	2022.12	112,997,635.56			49,329,345.44				63,668,290.12

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额				期末余额
			开发成本转入	其他	转入投资性房地 产	转入固定资产	转入营业成本	转入无形资产	
园标准厂房项目 (二段)									
浦江高科技园电 子信息研发产业 园	2023.3	694,042,361.50			60,136,443.53				633,905,917.97
上海漕河泾颀桥 科技绿洲工业厂 房及配套设施项 目(一期)	2023.5	145,516,009.91					37,156,588.56		108,359,421.35
松江园区创智中 心二期项目	2023.6	120,641,600.48							120,641,600.48
南桥欣创园三期	2023.6	260,746,749.34		1,844,937.86	11,055,927.66				251,535,759.54
松江区佘山北基 地 85A-04A 号地 块商业用房	2023.10	471,663,986.87					3,795,013.07		467,868,973.80
大飞机园一谷一 园标准厂房项目	2023.12	687,187,134.16			116,498,653.09				570,688,481.07

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额				期末余额
			开发成本转入	其他	转入投资性房地 产	转入固定资产	转入营业成本	转入无形资产	
(三段)									
临港新片区 105 社 区金融东九项目	2023.12 /2024.11 /2025.8 /2025.12	678,007,866.55	1,443,848,290.18		42,567,734.56		357,947,721.26		1,721,340,700.91
临港新片区 105 社 区金融东九项目 (地下车库)	2024.11 /2025.8 /2025.12	346,988,073.39	251,897,981.65						598,886,055.04
临港新片区 105 社 区金融西九项目	2023.12 /2025.1 /2025.6 /2025.12	25,172,223.25	3,111,579,772.15		1,031,131,680.39				2,105,620,315.01
临港新片区 105 社 区金融西九项目 (地下车库)	2024.11 /2025.1 /2025.6 /2025.12	242,709,724.77	350,567,510.37				35,279,436.97		557,997,798.17
大飞机园航材分	2024.4	986,048,142.18							986,048,142.18

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额				期末余额
			开发成本转入	其他	转入投资性房地 产	转入固定资产	转入营业成本	转入无形资产	
拨中心项目									
松江区佘山北基地 79A-02A 地块	2024.5	824,959,333.33							824,959,333.33
大飞机园专业厂房三期项目南段 单层厂房	2024.7	211,200,754.99			78,135,845.76				133,064,909.23
黄桥村项目 (SJMGY09) 02-02 号	2024.2	409,775,402.93			43,783,879.67				365,991,523.26
临港松江 G60 信 创中心项目	2025.1		486,974,052.76				112,439,263.93		374,534,788.83
大飞机园专业厂房二期项目	2025.1		370,172,759.00						370,172,759.00
临港松江科技绿洲三期（二段）	2025.2		1,106,519,123.99		79,345,087.74			22,025,933.11	1,005,148,103.14
上海漕河泾颀桥 科技绿洲工业厂	2025.2		473,976,207.30		276,568,239.48				197,407,967.82

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额				期末余额	
			开发成本转入	其他	转入投资性房地 产	转入固定资产	转入营业成本	转入无形资产		
房及配套设 施项目(二期)										
南桥园区数字江 海一期01B-05地 块、02B-01地块	2025.4		689,223,805.23		367,983,543.70					321,240,261.53
上海漕河泾凤凰 园二期项目	2025.5		646,098,950.12		64,525,609.44		505,970,113.02		75,603,227.66	
临港新片区滴水 湖金融湾二期	2025.10 /2025.11		8,242,485,621.22					2,937,630,775.52		5,304,854,845.70
临港新片区滴水 湖金融湾二期(地 下车库)	2025.11		495,412,844.04							495,412,844.04
合计		9,990,143,873.16	17,668,756,918.01	1,844,937.86	2,795,473,919.10	505,970,113.02	3,561,946,769.50	75,603,227.66		20,721,751,699.75

2、 存货跌价准备减值准备

项目	上年年末余额	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	
开发成本		154,557,979.69				154,557,979.69
合计		154,557,979.69				154,557,979.69

注：本期上海市土地储备中心与本公司、临港集团和上海临港新片区金港荣盛置业有限公司（以下简称金港荣盛）签订《土地收购储备协议》，将金港荣盛位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块予以收储。本公司将收储地块账面开发成本与收储价格差额计提存货跌价准备。

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	2,647,543.00	3,604,697.91
合计	2,647,543.00	3,604,697.91

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	1,015,148,433.65	1,033,046,002.52
预缴税费	622,021,973.46	417,931,278.99
待结转土地增值税	7,016,721.14	7,016,721.14
银行大额存单	784,770,666.67	
其他	10,601.15	13,388,337.72
合计	2,428,968,396.07	1,471,382,340.37

(八) 长期应收款

项目	期末余额			上年年末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

项目	期末余额		上年年末余额			折现率 区间	
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备		账面价值
融资租赁 款	2,647,543.00		2,647,543.00	5,564,006.05		5,564,006.05	2.49%
其中：未 实现融资 收益	263,784.51		263,784.51	1,476,730.62		1,476,730.62	
小计	2,647,543.00		2,647,543.00	5,564,006.05		5,564,006.05	
减：一年 内到期部 分	2,647,543.00		2,647,543.00	3,604,697.91		3,604,697.91	
合计				1,959,308.14		1,959,308.14	

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他	
1. 合营企业													
启迪漕河泾(上海)开发有限公司	240,989,117.76				10,452,975.90							251,442,093.66	
湖州南浔临港产业联动发展有限公司	4,292,568.98				-85,953.11							4,206,615.87	
沪苏国联策源(盐城)投资基金合伙企业(有限合伙)	60,302,879.75			1,600,000.00		-3,754,760.75						58,148,119.00	
三明沪明临港产业联动运营管理有限公司	6,290,783.03					816,628.80						7,107,411.83	
小计	311,875,349.52			1,600,000.00		7,428,890.84						320,904,240.36	
2. 联营企业													
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	38,006,533.95					-289,970.36				1,249,500.00		36,467,063.59	
上海临港嘉定科技城经	92,378,776.88					-19,455,748.76						72,923,028.12	

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动						期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
济发展有限公司											
上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司	577,241,668.12				-2,215,197.98						575,026,470.14
云南磨憨沪滇产业联动发展有限公司	5,085,673.97		4,636,717.93		-448,956.04						
上海临港策源创业投资合伙企业(有限合伙)	87,013,838.73				-2,635,430.05						84,378,408.68
上海临港数科创业投资合伙企业(有限合伙)	94,521,899.38		100,000,000.00		6,104,405.47						200,626,304.85
上海临港新片区氢能私募投资基金合伙企业(有限合伙)	149,480,071.45				-738,614.78						148,741,456.67
上海临港芯企业发展有限公司[注1]	65,923,683.59				-880,426.90					83,738.28	65,126,994.97
上海临港至胜物联网科技有限公司	3,236,319.78				-460,124.90						2,776,194.88

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他	
上海临港同策企业发展有限公司	4,050,509.65				570,388.54			800,000.00				3,820,898.19	
上海申创股权投资管理中心(有限合伙)	37,410,644.74				256,125.01			33,412,887.83				4,253,881.92	
上海临港景鸿安全防护科技发展有限公司	19,130,656.29				816,760.66							19,947,416.95	
漕河泾绿洲芯城常熟开发发展有限公司	107,687,078.62				2,508,295.10							110,195,373.72	
上海临港融资租赁有限公司	44,539,494.62				-4,473,110.76							40,066,383.86	
上海弘盛益德私募投资基金合伙企业(有限合伙)	95,619,301.29				-1,937,035.19							93,682,266.10	
上海国策投资管理有限公司	1,052,060.66				92,595.78		-20.78	70,000.00				1,074,635.66	
上海大零号湾筑源创业	99,720,878.32				5,230,998.86							104,951,877.18	

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
投资合伙企业(有限合伙)												
湖南临航园区运营管理有限公司	1,283,572.94				-148,467.12							1,135,105.82
上海东方智媒城市建设开发有限公司	613,766,717.73				-22,539,230.56							591,227,487.17
上海临港司南生命科技有限公司	2,009,287.82				-1,308,355.02							700,932.80
上海临港电管家电维修有限公司	3,085,517.37				266,824.93				200,000.00			3,152,342.30
上海智能网联汽车技术中心有限公司	16,233,575.04				-4,065,023.91							12,168,551.13
上海临港松江股权投资基金合伙企业(有限合伙)[注2]	10,308,536.26				-1,874.03							10,306,662.23
上海临港松江创业投资	5,062,063.96				-88,855.46							4,973,208.50

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他		
管理有限公司														
上海临松工业互联网创业投资基金合伙企业(有限合伙)	54,101,778.70				-855,107.19								53,246,671.51	
上海临港文化产业发展有限公司	2,166,451.22				-799,300.69								1,367,150.53	
启迪漕河泾(上海)运营管理有限公司	9,024,181.10				287,118.62					2,700,000.00			6,611,299.72	
上海海质科技发展有限公司	187,200,603.36				-7,071,452.04								180,129,151.32	
上海临创漕河泾私募投资基金管理有限公司	4,253,572.60				756,797.05					385,000.00			4,625,369.65	
上海元创未来私募基金合伙企业(有限合伙)	39,200,702.88			30,000,000.00		2,173,231.56							71,164,871.88	
上海上电临航绿色能源有限公司	1,298,313.98				102,724.54								1,401,038.52	

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动						期末余额(账面价值)	减值准备期末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备	其他
上海临港外服人力资源有限公司	11,613,854.54				3,724,901.45			2,037,021.13			13,301,734.86	
聚新(上海)能源有限公司	40,001,212.13										40,001,212.13	
上海临港新片区金融发展服务有限公司	5,721,545.52				-795,579.32						4,925,966.20	
小计	2,528,430,577.19		130,000,000.00	4,636,717.93	48,316,693.49	-20.78	41,063,471.52	83,738.28			2,564,497,411.75	
合计	2,840,305,926.71		131,600,000.00	4,636,717.93	-40,887,802.65	-20.78	41,063,471.52	83,738.28			2,885,401,652.11	

注 1：上海临港核心企业发展有限公司其他变动系关联交易未实现利润调整所致。

注 2：上海临港松江股权投资合伙企业(有限合伙)由本公司出资 15.87%，因其普通合伙人为本公司的联营企业，且其投资决策委员会中 40% 委员由本公司派出，故本公司对其具有重大影响。

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,513,686,100.27	1,167,371,470.45
其中：权益工具投资	1,513,686,100.27	1,167,371,470.45
合计	1,513,686,100.27	1,167,371,470.45

(十一) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	31,314,951,943.78	31,314,951,943.78
(2) 本期增加金额	3,160,463,018.81	3,160,463,018.81
—存货转入	2,795,473,919.10	2,795,473,919.10
—固定资产转入	355,597,270.31	355,597,270.31
—其他	9,391,829.40	9,391,829.40
(3) 本期减少金额	1,264,493,729.31	1,264,493,729.31
—出售	174,192,442.54	174,192,442.54
—决算成本调整	13,877,581.49	13,877,581.49
—合并范围减少	1,076,423,705.28	1,076,423,705.28
(4) 期末余额	33,210,921,233.28	33,210,921,233.28
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	4,859,653,102.75	4,859,653,102.75
(2) 本期增加金额	898,518,245.61	898,518,245.61
—计提或摊销	794,484,707.93	794,484,707.93
—固定资产转入	99,839,417.56	99,839,417.56
—其他	4,194,120.12	4,194,120.12
(3) 本期减少金额	196,079,144.56	196,079,144.56
—出售	14,181,078.78	14,181,078.78
—合并范围减少	181,898,065.78	181,898,065.78

项目	房屋、建筑物	合计
(4) 期末余额	5,562,092,203.80	5,562,092,203.80
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	27,648,829,029.48	27,648,829,029.48
(2) 上年年末账面价值	26,455,298,841.03	26,455,298,841.03

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
15-01 地块商业部分	518,289,886.79	尚在办理中
光启园四期	316,241,415.26	尚在办理中
松江区佘山北基地 79A-02A 地块	122,319,600.80	尚在办理中
凤凰园二期	63,528,406.34	尚在办理中
合计	1,020,379,309.19	

(十二) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	804,569,081.64	579,210,648.85
固定资产清理		
合计	804,569,081.64	579,210,648.85

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	办公及其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	680,626,065.52	50,131,070.00	33,488,387.22	56,881,108.70	821,126,631.44
(2) 本期增加金额	505,970,113.02			6,257,143.96	512,227,256.98
—购置				6,257,143.96	6,257,143.96
—存货转入	505,970,113.02				505,970,113.02
(3) 本期减少金额	357,476,529.60		2,296,133.23	2,577,254.97	362,349,917.80
—处置或报废			2,296,133.23	2,577,254.97	4,873,388.20
—转至投资性房地产	355,597,270.31				355,597,270.31
—其他减少	1,879,259.29				1,879,259.29
(4) 期末余额	829,119,648.94	50,131,070.00	31,192,253.99	60,560,997.69	971,003,970.62
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	134,396,718.97	36,512,270.19	26,460,449.52	44,546,543.91	241,915,982.59
(2) 本期增加金额	19,337,285.38	4,762,451.65	2,318,874.70	3,834,285.67	30,252,897.40
—计提	19,337,285.38	4,762,451.65	2,318,874.70	3,834,285.67	30,252,897.40
(3) 本期减少金额	101,248,862.08		2,058,215.63	2,426,913.30	105,733,991.01
—处置或报废			2,058,215.63	2,426,913.30	4,485,128.93
—转至投资性房地产	99,839,417.56				99,839,417.56

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	办公及其他设备	合计
—其他减少	1,409,444.52				1,409,444.52
(4) 期末余额	52,485,142.27	41,274,721.84	26,721,108.59	45,953,916.28	166,434,888.98
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	776,634,506.67	8,856,348.16	4,471,145.40	14,607,081.41	804,569,081.64
(2) 上年年末账面价值	546,229,346.55	13,618,799.81	7,027,937.70	12,334,564.79	579,210,648.85

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
凤凰园二期	498,960,318.77	尚在办理中

(十三) 在建工程

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修工程	15,430,250.61		15,430,250.61			
合计	15,430,250.61		15,430,250.61			

(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	700,973,754.79	700,973,754.79
(2) 本期增加金额	45,188,686.01	45,188,686.01
—新增租赁	45,188,686.01	45,188,686.01
(3) 本期减少金额	200,078,768.95	200,078,768.95
—处置	200,078,768.95	200,078,768.95
(4) 期末余额	546,083,671.85	546,083,671.85
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	186,718,785.54	186,718,785.54
(2) 本期增加金额	118,963,871.34	118,963,871.34
—计提	118,963,871.34	118,963,871.34
(3) 本期减少金额	129,131,792.35	129,131,792.35
—处置	129,131,792.35	129,131,792.35
(4) 期末余额	176,550,864.53	176,550,864.53
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		

项目	房屋及建筑物	合计
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	369,532,807.32	369,532,807.32
(2) 上年年末账面价值	514,254,969.25	514,254,969.25

(十五) 无形资产

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	8,470,910.49	5,818,596.81	344,671.13	14,634,178.43
(2) 本期增加金额	75,603,227.66	597,283.03		76,200,510.69
—购置		597,283.03		597,283.03
—存货转入	75,603,227.66			75,603,227.66
(3) 本期减少金额	5,758,517.22			5,758,517.22
—转至投资性房地产	5,758,517.22			5,758,517.22
(4) 期末余额	78,315,620.93	6,415,879.84	344,671.13	85,076,171.90
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	4,594,517.61	4,756,010.27	138,881.69	9,489,409.57
(2) 本期增加金额	2,168,772.20	623,041.24	34,129.62	2,825,943.06
—计提	2,168,772.20	623,041.24	34,129.62	2,825,943.06
(3) 本期减少金额	4,194,120.12			4,194,120.12
—转至投资性房地产	4,194,120.12			4,194,120.12
(4) 期末余额	2,569,169.69	5,379,051.51	173,011.31	8,121,232.51
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	75,746,451.24	1,036,828.33	171,659.82	76,954,939.39
(2) 上年年末账面价值	3,876,392.88	1,062,586.54	205,789.44	5,144,768.86

(十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	314,477,552.69	44,322,374.98	124,787,859.05	45,317.77	233,966,750.85
园区项目综合展示	45,775,242.47	137,397.61	13,479,071.13	2,780,161.43	29,653,407.52
软件服务费	89,828.55		89,828.55		
合计	360,342,623.71	44,459,772.59	138,356,758.73	2,825,479.20	263,620,158.37

注：其他减少系结算价调整及合并范围减少所致。

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	42,105,868.96	10,526,467.31	20,143,696.90	5,035,924.25
土地增值税清算准备金	1,059,312,821.35	264,828,205.35	1,102,589,490.22	275,647,372.57
待抵扣预估成本	1,877,114,710.93	469,278,677.76	1,516,440,625.99	379,110,156.50
其他负债税务差异	867,077,179.15	216,769,294.82	955,589,806.20	238,897,451.56
租赁负债税会差异	544,537,047.81	136,134,261.96	664,374,781.48	166,093,695.37
可抵扣亏损	152,923,263.25	38,230,815.81	588,703,596.01	147,175,899.01
计提维修基金	9,895,100.12	2,473,775.02	60,541,929.35	15,135,482.34
内部交易未实现利润	394,001,760.80	98,500,440.18	381,678,010.98	95,419,502.73
二级业务注入资产计税基础与账面价值差异[注]	28,397,955.88	7,099,488.97	29,385,481.72	7,346,370.44
合计	4,975,365,708.25	1,243,841,427.18	5,319,447,418.85	1,329,861,854.77

注：上述二级业务注入资产计税基础与账面价值差异系上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司以其二级土地开发业务相关资产(包括房屋、土地、在建工程、设备车辆、债权等)对上海临港浦江国际科技城发展有限公司进行增资，

相关资产截至 2025 年 12 月 31 日止计税基础与账面价值的差异。

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
使用权资产税会差异	407,402,589.33	101,850,647.32	563,795,171.00	140,948,792.76
REITs 自持部分递延纳税	176,225,394.96	44,056,348.74		
预缴税费税会差异	130,930,499.24	32,732,624.81		
其他非流动金融资产公允价值变动	38,592,616.21	9,648,154.05	647,928.93	161,982.25
其他税会差异	2,647,543.00	661,885.75		
合计	755,798,642.74	188,949,660.67	564,443,099.93	141,110,775.01

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	263,437,248.09	167,495,870.64
可抵扣亏损	704,847,026.91	426,781,938.18
合计	968,284,275.00	594,277,808.82

4、 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	上年年末余额	备注
2025 年		6,205,875.43	
2026 年	29,948,779.91	29,948,779.91	
2027 年	133,428,260.97	163,954,677.21	
2028 年	111,807,335.49	97,106,444.74	
2029 年	211,889,851.03	129,566,160.89	
2030 年	217,772,799.51		
合计	704,847,026.91	426,781,938.18	

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产 采购款	54,745.49		54,745.49	620,625.17		620,625.17
合计	54,745.49		54,745.49	620,625.17		620,625.17

(十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				上年年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	857,830.00	857,830.00	冻结	诉讼冻结	2,551,359.40	2,551,359.40	冻结	诉讼冻结
存货	3,880,525,431.88	3,880,525,431.88	抵押	长期借款抵押物	1,527,713,304.22	1,527,713,304.22	抵押	长期借款抵押物
其他非流动金融资产	347,965,823.85	347,965,823.85	限售	注				
投资性房地产	5,985,529,723.83	5,159,363,200.10	抵押	长期借款抵押物	3,695,880,957.03	3,199,275,897.87	抵押	长期借款抵押物
固定资产	42,521,476.67	35,471,695.74	抵押	长期借款抵押物				
合计	10,257,400,286.23	9,424,183,981.57			5,226,145,620.65	5,226,145,620.65		

注：本公司作为原始权益人参与国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的战略配售，根据《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募基金份额之战略配售投资者配售协议》的约定，本公司获配份额持有期限自扩募发行的基金份额上市之日起不少于 60 个月。

(二十) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	630,000,000.00	179,000,000.00
应付短期借款利息	327,600.00	131,266.67
合计	630,327,600.00	179,131,266.67

(二十一) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付开发项目款	11,603,425,828.13	11,337,255,971.01
应付其他	142,336,583.77	138,922,694.55
合计	11,745,762,411.90	11,476,178,665.56

2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
临港新片区 105 社区金融东九项目工程暂估款	1,724,864,874.47	未到结算期
合计	1,724,864,874.47	

(二十二) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	339,361,206.96	391,233,508.79
合计	339,361,206.96	391,233,508.79

(二十三) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预售销售房款	1,175,152,523.34	3,776,562,367.24
预售定制房款	75,311,622.58	157,387,633.03
预售车位销售款	248,398,091.82	
预收综合服务费	75,539,838.66	51,517,584.33
其他		826,438.71
合计	1,574,402,076.40	3,986,294,023.31

2、 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
临港新片区滴水湖金融湾二期	466,359,214.80	2,672,813,134.86	已竣工	62.79%
松江科技绿洲三期	314,529,082.57	168,997,486.24	已竣工	17.52%
临港松江 G60 信创中心项目	158,722,300.00		已竣工	69.06%
创意中心	81,028,737.62	81,028,737.61	已竣工	100.00%
南部新兴产业综合体项目（一期）	52,472,604.59	88,628,220.18	已竣工	1.08%
南桥园区数字江海一期	23,360,398.17	23,360,398.17	建设中	3.65%
南桥 A 地块二期（31-02 地块）	17,509,918.90		已竣工	1.98%
科技广场三期	16,742,262.10		已竣工	20.00%
万源新城三四期	16,360,459.99		已竣工	
临港枫泾先进制造业基地二期	13,761,522.02		已竣工	0.06%
科创走廊一期	9,174,311.93		已竣工	3.18%
松江区佘山北基地 85A-04A 地块	2,759,681.66		已竣工	2.10%
生命健康产业园二期项目	1,694,133.72	1,694,133.72	已竣工	5.00%
松高新科技绿洲项目（高层）	677,895.27		已竣工	5.27%

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
F 一期三标项目		9,174,311.93	已竣工	
松江区佘山北基地 85A-04A 地块		6,412,558.72	已竣工	
临港新片区 105 社区金 融东九项目		668,389,385.82	已竣工	
临港新片区 105 社区金 融西九项目		56,063,999.99	已竣工	
合计	1,175,152,523.34	3,776,562,367.24		

(二十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	280,128,668.14	411,989,700.53	459,965,974.49	232,152,394.18
离职后福利-设定提存计划	2,950,516.29	75,476,318.84	75,183,035.26	3,243,799.87
辞退福利		1,427,873.36	1,427,873.36	
员工奖福基金	91,354,895.21			91,354,895.21
合计	374,434,079.64	488,893,892.73	536,576,883.11	326,751,089.26

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和 补贴	276,303,643.46	312,781,420.95	360,200,582.38	228,884,482.03
(2) 职工福利费		26,724,843.39	26,724,843.39	
(3) 社会保险费	1,682,419.71	27,219,545.01	27,076,599.90	1,825,364.82
其中：医疗保险费及生育 保险费	1,639,639.74	26,400,353.49	26,270,647.16	1,769,346.07
工伤保险费	42,779.97	819,191.52	805,952.74	56,018.75
(4) 住房公积金	20,211.00	34,553,687.00	34,555,062.00	18,836.00
(5) 工会经费和职工教育 经费	2,122,393.97	10,710,204.18	11,408,886.82	1,423,711.33

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	280,128,668.14	411,989,700.53	459,965,974.49	232,152,394.18

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,861,097.19	46,987,279.96	46,702,875.06	3,145,502.09
失业保险费	89,419.10	1,468,224.68	1,459,346.00	98,297.78
企业年金缴费		27,020,814.20	27,020,814.20	
合计	2,950,516.29	75,476,318.84	75,183,035.26	3,243,799.87

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	33,103,269.07	53,404,893.08
企业所得税	228,235,959.24	740,421,312.10
个人所得税	864,869.31	1,946,736.98
城市维护建设税	1,684,007.16	3,365,745.41
房产税	106,376,779.88	75,134,574.75
土地增值税	754,634.85	33,473,877.55
教育费附加	1,454,621.03	2,631,370.91
土地使用税	3,680,078.86	3,806,005.89
其他税费	2,514,283.35	5,041,300.40
合计	378,668,502.75	919,225,817.07

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	3,739,872,703.99	3,862,889,837.45
合计	3,739,872,703.99	3,862,889,837.45

1、其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	1,344,496,152.05	1,398,248,701.64
土地增值税清算准备金	1,080,455,350.18	1,123,935,070.60
押金、保证金	922,089,363.69	951,636,536.16
维修基金	87,067,392.50	107,402,876.49
职工商业养老保险	72,181,494.17	72,181,494.17
待退房屋销售款	3,001,608.00	63,595,398.00
暂收款	119,679,706.16	43,554,544.61
待付退休人员费用	23,737,987.37	25,603,951.96
购房及租赁意向金	13,709,433.47	21,352,000.00
其他	73,454,216.40	55,379,263.82
合计	3,739,872,703.99	3,862,889,837.45

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联方往来款	1,241,200,200.00	尚未到期
土地增值税清算准备金	1,038,280,700.71	尚未清算
押金、保证金	684,055,916.89	尚处承租期

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	3,510,327,334.52	1,483,533,665.83
一年内到期的应付债券	1,515,800,000.00	670,000,000.00
一年内到期的租赁负债	106,000,347.85	129,622,859.77
一年内到期的其他非流动负债	275,000,000.00	275,753,424.65
一年内应付的分期付息到期还本的长期借款利息	17,661,963.98	17,603,841.91
一年内应付的企业债券利息	64,392,107.14	73,615,720.85

项目	期末余额	上年年末余额
合计	5,489,181,753.49	2,650,129,513.01

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
短期应付债券		1,003,327,030.24
待转销项税额	129,747,668.63	349,333,870.15
土地收储款	1,900,000,000.00	
合计	2,029,747,668.63	1,352,660,900.39

短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额 (万元)	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
24 临港控股 SCP003	100.00	2.11	2024.11.4	158 天	100,000.00	1,003,327,030.24		5,780,821.92	25,846.47	1,009,133,698.63		否
合计					100,000.00	1,003,327,030.24		5,780,821.92	25,846.47	1,009,133,698.63		

(二十九) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	3,142,944,165.34	933,882,909.77
信用借款	21,459,477,923.82	20,105,854,366.21
应付长期借款利息	17,661,963.98	17,603,841.91
减：一年内到期的长期借款	3,510,327,334.52	1,483,533,665.83
减：一年内应付的分期付息到期还本的长期借款利息	17,661,963.98	17,603,841.91
合计	21,092,094,754.64	19,556,203,610.15

(三十) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
长期债券	6,733,252,508.50	6,283,535,978.66
应付长期债券利息	64,392,107.14	73,615,720.85
减：一年内到期的应付债券	1,515,800,000.00	670,000,000.00
减：一年内应付的企业债券利息	64,392,107.14	73,615,720.85
合计	5,217,452,508.50	5,613,535,978.66

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 (万元)	上年年末余额	本期发行	溢折价 摊销	本期偿还	一年内到期	期末余额	是否 违约
21 临债 02	100.00	2.72	2021.4.13 -2021.4.14	5 年	50,000.00	395,800,000.00				395,800,000.00		否
21 临债 04	100.00	2.33	2021.9.15 -2021.9.16	5 年	30,000.00	300,000,000.00				300,000,000.00		否
22 临债 01 债	100.00	2.43	2022.7.5 -2022.7.6	4 年	60,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00		否
22 临债 02 债	100.00	1.99	2022.7.12 -2022.7.13	5 年	60,000.00	599,869,216.86		130,783.14	80,000,000.00		520,000,000.00	否
G22 临债 01	100.00	2.92	2022.3.18 -2022.3.21	4 年	50,000.00	320,000,000.00				320,000,000.00		否
G22 临债 02	100.00	1.88	2022.3.18 -2022.3.21	5 年	50,000.00	499,997,927.97		2,072.03	500,000,000.00			否
23 临港控股 MTN001	100.00	3.17	2023.10.16 -2023.10.17	5 年	100,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	否
23 临港控股 MTN002	100.00	3.42	2023.10.30 -2023.10.31	5 年	100,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	否

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额 (万元)	上年年末余额	本期发行	溢折价 摊销	本期偿还	一年内到期	期末余额	是否 违约
24 临港控股 MTN001	100.00	2.32	2024.7.8	5 年	100,000.00	997,868,833.83		471,439.79			998,340,273.62	否
25 临港控股 MTN001	100.00	1.79	2025.7.3 -2025.7.4	5 年	100,000.00		999,150,943.40	137,894.22			999,288,837.62	否
25 临港控股 MTN002	100.00	1.89	2025.9.2 -2025.9.3	5 年	70,000.00		699,801,886.79	21,510.47			699,823,397.26	否
合计					770,000.00	5,613,535,978.66	1,698,952,830.19	763,699.65	580,000,000.00	1,515,800,000.00	5,217,452,508.50	

(三十一) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
应付房屋及建筑物租赁款	544,254,466.86	670,814,364.17
减：一年内到期的租赁负债	106,000,347.85	129,622,859.77
合计	438,254,119.01	541,191,504.40

(三十二) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相 关政府补 助	129,908,263.40	81,367,638.06	27,865,442.44	183,410,459.02	
与收益相 关政府补 助	261,728,343.85	54,161,900.00	162,095,486.53	153,794,757.32	
合计	391,636,607.25	135,529,538.06	189,960,928.97	337,205,216.34	

(三十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
国寿投资-漕河泾产业园股权投资资金	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
松江园区企业发展专项资金	126,594,261.87	138,327,152.13
奉贤园区公共基础设施建设及配套服 务扶持资金	15,673,247.29	22,485,646.98
漕河泾开发区西区发展专项资金	1,552,695.01	21,302,376.94
松江智慧园区扶持资金	1,848,152.68	2,282,884.48
科技企业孵化器专项资金		447,120.60
其他资金	101,975.90	101,975.90
合计	5,145,770,332.75	5,184,947,157.03

(三十四) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新 股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总额	2,522,487,004.00						2,522,487,004.00

(三十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	5,991,654,628.46		630,567,950.29	5,361,086,678.17
其他资本公积	1,346,826,016.26			1,346,826,016.26
合计	7,338,480,644.72		630,567,950.29	6,707,912,694.43

注：本公司收购上海漕河泾颀桥科技发展有限公司（以下简称漕河泾颀桥）70%股权，形成同一控制下企业合并，支付现金对价冲减资本溢价，减少资本公积630,567,950.29元。

(三十六) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					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：所得税费用	税后归属于 母公司	税后归属于少 数股东	
1. 将重分类进损益的其他综合 收益	79.78	-20.78			-20.78		59.00
其中：权益法下可转损益的其他 综合收益	79.78	-20.78			-20.78		59.00
其他综合收益合计	79.78	-20.78			-20.78		59.00

(三十七) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,503,320,736.82	91,155,237.01		1,594,475,973.83
合计	1,503,320,736.82	91,155,237.01		1,594,475,973.83

根据公司章程的规定，本公司按母公司年度实现净利润的 10%提取法定盈余公积。

(三十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	5,523,367,869.60	5,024,933,048.50
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-28,878,717.87	-41,638,882.58
调整后年初未分配利润	5,494,489,151.73	4,983,294,165.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	969,062,997.47	1,109,335,097.79
减：提取法定盈余公积	91,155,237.01	93,642,711.18
应付普通股股利	504,497,400.80	504,497,400.80
期末未分配利润	5,867,899,511.39	5,494,489,151.73

调整年初未分配利润明细：

- 1、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润-5,669,261.78 元。
- 2、由于同一控制下企业合并，影响年初未分配利润-23,209,456.09 元。

(三十九) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,438,326,463.29	4,734,298,830.26	10,652,410,994.69	5,845,608,500.50
其他业务	498,982,891.76	373,645,257.54	632,275,859.47	362,919,055.39
合计	7,937,309,355.05	5,107,944,087.80	11,284,686,854.16	6,208,527,555.89

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	4,992,419,855.96	8,219,248,567.12
租赁收入	2,944,889,499.09	3,065,438,287.04
合计	7,937,309,355.05	11,284,686,854.16

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下：

类别	园区开发	
	营业收入	营业成本
业务类型：		
房屋销售	4,466,893,521.37	3,632,317,933.92
车位销售	63,120,000.00	36,289,174.31
服务	459,926,953.60	339,482,780.00
其他	2,479,380.99	4,355,266.26
合计	4,992,419,855.96	4,012,445,154.49
按商品转让时间分类：		
在某一时点确认	4,812,631,312.94	3,844,672,714.74
在某一时段内确认	179,788,543.02	167,772,439.75
合计	4,992,419,855.96	4,012,445,154.49
按地区分类：		
上海	4,987,169,197.69	4,008,797,579.18
其他地区	5,250,658.27	3,647,575.31
合计	4,992,419,855.96	4,012,445,154.49

(四十) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	14,824,665.69	20,782,377.72
教育费附加	13,762,258.70	18,485,226.10
土地增值税	104,674,587.58	645,526,780.16
房产税	390,560,400.67	299,259,674.11

项目	本期金额	上期金额
土地使用税	14,084,100.42	17,067,761.83
其他	12,978,290.46	14,275,151.49
合计	550,884,303.52	1,015,396,971.41

(四十一) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	71,110,619.23	81,560,759.33
销售服务费	46,837,161.94	35,496,081.97
业务经费	18,227,332.22	18,259,509.39
其他	16,299,553.65	20,639,084.80
合计	152,474,667.04	155,955,435.49

(四十二) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	298,797,831.41	390,496,368.12
办公费	30,958,315.24	40,462,719.87
折旧费	19,821,410.35	38,217,601.12
聘请中介机构费用	22,046,974.16	18,471,745.88
物业管理及能耗费	17,386,989.41	12,591,124.89
咨询费	24,679,578.28	18,700,127.16
其他	25,021,825.64	26,268,952.08
合计	438,712,924.49	545,208,639.12

(四十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	930,654,910.02	1,009,746,727.46
其中：租赁负债利息费用	20,309,611.15	18,505,866.83
减：利息收入	30,387,335.72	83,262,449.25
汇兑损益	250,286.87	317,970.43

项目	本期金额	上期金额
其他	2,008,830.80	535,841.22
合计	902,526,691.97	927,338,089.86

(四十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	182,701,417.11	134,751,679.87
进项税加计抵减		21,611.69
代扣个人所得税手续费	537,919.56	529,930.36
小规模纳税人免征增值税	216.93	472.77
合计	183,239,553.60	135,303,694.69

(四十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-40,887,802.65	190,033.30
处置长期股权投资产生的投资收益[注]	808,545,847.12	58,705,719.05
金融工具持有期间的投资收益	37,140,296.17	20,888,814.05
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	4,842,630.07	2,137,815.80
理财及其他银行产品投资收益	20,369,521.22	19,767,904.94
合计	830,010,491.93	101,690,287.14

注：本期主要处置长期股权投资产生的投资收益，详见本附注“六、合并范围的变更（二）”。

(四十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
其他非流动金融资产公允价值变动收益	83,377,005.54	-57,711,598.61
合计	83,377,005.54	-57,711,598.61

(四十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-37,210,146.81	-15,937,196.48
合计	-37,210,146.81	-15,937,196.48

(四十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-154,557,979.69	
合计	-154,557,979.69	

注：本期存货跌价准备，详见本附注“五、合并财务报表项目注释（五）2”。

(四十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-53,043.37	1,851,113.45	-53,043.37
合计	-53,043.37	1,851,113.45	-53,043.37

(五十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	18,371,385.48	46,280,669.24	18,371,385.48
非流动资产毁损报废利得	29,203.54	1,464,947.94	29,203.54
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值差额		13,387,900.08	
其他	2,048,986.84	4,474,961.91	2,048,986.84
合计	20,449,575.86	65,608,479.17	20,449,575.86

(五十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
----	------	------	---------------

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
松江园区公共平台专项扶持资金[注]	13,857,570.84	40,206,767.50	13,857,570.84
漕河泾开发区西区发展公共服务专项资金[注]	365,941.14	756,321.50	365,941.14
奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金[注]	4,147,873.50	4,257,580.24	4,147,873.50
对外捐赠	530,000.00	1,000,000.00	530,000.00
非流动资产毁损报废损失	146,144.00	24,650.47	146,144.00
其他	2,452,390.30	3,803,676.11	2,452,390.30
合计	21,499,919.78	50,048,995.82	21,499,919.78

注：松江园区公共平台专项扶持资金、漕河泾开发区西区发展公共服务专项资金和奉贤园区公共基础设施建设及配套服务扶持资金系本公司作为公共服务专项资金平台，在实际使用资金时同时确认营业外收入及相对应的营业外支出。

(五十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	478,684,205.05	1,169,121,089.21
递延所得税费用	133,849,541.80	-354,636,786.09
合计	612,533,746.85	814,484,303.12

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	1,688,522,217.51
按适用税率计算的所得税费用	422,130,554.38
子公司适用不同税率的影响	-42.89
调整以前期间所得税的影响	15,632,286.95
非应税收入的影响	29,219,902.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	67,583,353.01

项目	本期金额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-423,115.98
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	78,428,544.24
小微企业税收优惠	-37,735.85
所得税费用	612,533,746.85

(五十三) 每股收益

1、 基本每股收益

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本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	969,062,997.47	1,109,335,097.79
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,522,487,004.00	2,522,487,004.00
基本每股收益	0.38	0.44
其中：持续经营基本每股收益	0.38	0.44

基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额
归属于公司普通股股东的净利润	A	969,062,997.47
非经常性损益	B	255,415,057.77
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	713,647,939.70
期初股份总数	D	2,522,487,004.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	2,522,487,004.00

项目	序号	本期金额
基本每股收益	M=A/L	0.38
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.28

2、 稀释每股收益

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(五十四) 现金流量表项目

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	本期金额	上期金额
暂收款、代垫款	73,812,725.37	240,239,048.47
保证金、押金等	196,189,931.54	190,756,759.99
收到专项资金	301,082,851.86	392,454,861.05
利息收入	31,007,736.44	88,366,899.21
收到土地收储款	1,900,000,000.00	
关联方资金往来	128,540,253.36	23,321,073.63
其他	6,673,510.47	11,630,917.73
合计	2,637,307,009.04	946,769,560.08

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付现费用	185,183,901.41	170,079,316.13
保证金、押金等	150,800,954.04	129,029,772.07
专项资金支付	70,755,792.74	55,503,147.68
支付代收代付款项	81,687,856.73	283,160,928.99
偿还往来款	12,301,606.15	4,170,529.85
退还购房意向金		67,778,739.06
其他	8,317,460.44	13,787,334.10
合计	509,047,571.51	723,509,767.88

2、与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
取得子公司收到的现金净额		6,969,494.54
收到融资租赁款	4,501,056.00	3,771,420.00
合计	4,501,056.00	10,740,914.54

(2) 收到的重要投资活动有关的现金

性质	本期金额	上期金额
赎回理财产品	2,530,000,000.00	3,955,000,000.00
处置上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称漕河泾康桥）股权收到的现金	1,621,187,213.03	

(3) 支付的重要投资活动有关的现金

性质	本期金额	上期金额
购买理财产品	2,530,000,000.00	3,955,000,000.00
购买大额存单	780,000,000.00	

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	本期金额	上期金额
自关联方拆入资金		1,970,419,291.88
其他拆入资金	52,592,795.73	
收到的处置子公司现金净额	678,969,302.71	
合计	731,562,098.44	1,970,419,291.88

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
归还资金拆借款	4,500,000.00	360,000,000.00
支付与债券、融资相关的中介费用	12,372,555.51	3,800,563.00
退还投资款	83,300,000.00	4,410,000.00
同一控制下取得子公司支付的现金	630,567,950.29	
支付租赁款	125,854,338.42	130,010,069.91
合计	856,594,844.22	498,220,632.91

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	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	179,131,266.67	630,000,000.00	2,606,866.67	181,410,533.34		630,327,600.00
长期借款（含一年内的长期借款）	21,057,341,117.89	7,111,621,060.54	605,225,230.04	4,154,103,355.93		24,620,084,053.14
其他应付款	1,245,700,200.00		38,109,549.69	42,609,549.69		1,241,200,200.00
应付债券（含一年内的应付债券）	7,360,478,729.75	1,698,952,830.19	180,181,514.33	2,441,968,458.63		6,797,644,615.64
租赁负债（含一年内的租赁负债）	670,814,364.17		82,803,782.05	125,854,338.42	83,509,340.94	544,254,466.86
其他非流动负债（含一年内到期的其他非流动负债）	5,275,753,424.65		275,000,000.00	275,753,424.65		5,275,000,000.00

(五十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,075,988,470.66	1,798,531,642.81
加：信用减值损失	37,210,146.81	15,937,196.48
资产减值损失	154,557,979.69	
固定资产折旧、投资性房地产摊销	824,737,605.33	812,993,648.64
使用权资产折旧	118,963,871.34	111,179,841.27
无形资产摊销	2,825,943.06	1,094,024.08
长期待摊费用摊销	138,356,758.73	86,483,383.76
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）	53,043.37	-1,851,113.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	116,940.46	-1,440,297.47
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-83,377,005.54	57,711,598.61
财务费用（收益以“-”号填列）	930,905,196.89	1,010,064,697.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-830,010,491.93	-101,690,287.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	86,010,656.14	-342,902,275.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	47,838,885.66	-11,734,510.91
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,330,976,582.99	-6,597,544,160.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	137,965,769.68	-1,069,657,797.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,260,782,194.91	-667,760,914.34
经营活动产生的现金流量净额	-949,615,007.55	-4,900,585,323.29
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	7,747,359,822.75	6,634,026,183.76
减：现金的期初余额	6,634,026,183.76	7,296,223,331.18
现金及现金等价物净增加额	1,113,333,638.99	-662,197,147.42

2、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,669,406,204.27
其中：漕河泾康桥	1,669,406,204.27
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	48,218,991.24
其中：漕河泾康桥	48,218,991.24
处置子公司收到的现金净额	1,621,187,213.03

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	7,747,359,822.75	6,634,026,183.76
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	7,733,731,237.47	6,634,026,183.76
可随时用于支付的其他货币资金	13,628,585.28	
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	7,747,359,822.75	6,634,026,183.76

(五十六) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			13,657,123.40
其中：美元	4,060.17	7.0288	28,538.12
港币	15,088,887.85	0.9032	13,628,585.28

(五十七) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	20,309,611.15	18,505,866.83
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	979,396.34	4,962,408.36

项目	本期金额	上期金额
与租赁相关的总现金流出	126,833,734.76	134,972,478.27

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	2,944,889,499.09	3,065,438,287.04

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	2,319,248,171.76	2,264,380,206.40
1 至 2 年	1,694,724,964.41	1,665,268,213.99
2 至 3 年	992,459,593.40	943,033,364.49
3 至 4 年	707,114,117.81	478,381,408.88
4 至 5 年	498,159,195.51	325,946,502.88
5 年以上	1,091,722,050.98	1,292,845,391.47
合计	7,303,428,093.87	6,969,855,088.11

(2) 融资租赁

	本期金额	上期金额
租赁投资净额的融资收益	1,212,946.11	363,300.89

于资产负债表日后将收到的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	2,911,327.51	4,817,644.02
1 至 2 年		2,223,092.65
未折现的租赁收款额小计	2,911,327.51	7,040,736.67
减：未实现融资收益	263,784.51	1,476,730.62
租赁投资净额	2,647,543.00	5,564,006.05

六、 合并范围的变更
(一) 同一控制下企业合并
1、 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
漕河泾颀桥	70.00%	受同一母公司控制	2025.1.22	完成产权交易	5,646,698.56	465,235.00	5,523,238.96	2,191,962.54

2、 合并成本

	漕河泾颀桥
现金	630,567,950.29
合并成本合计	630,567,950.29

3、 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	漕河泾颀桥	
	合并日	上期期末
资产：	2,503,162,716.08	2,465,962,023.40
货币资金	10,883,996.02	11,176,415.23
应收款项	24,550,084.59	22,202,411.81
其他应收款	129,231,933.14	130,877,208.76
存货	1,469,978,316.27	1,435,290,865.19
其他流动资产	15,603,843.56	10,288,183.80
投资性房地产	501,270,724.65	502,285,284.88
固定资产	237,021.73	241,654.85
使用权资产	248,267,710.33	250,238,746.54
长期待摊费用	23,759,457.66	23,981,624.21
递延所得税资产	79,379,628.13	79,379,628.13
负债：	1,835,863,752.96	1,799,128,295.28
应付款项	297,343,582.90	324,540,117.76
预收款项	1,741,307.71	1,328,316.78
应交税费	15,493,129.22	19,915,988.42
其他应付款	44,685,765.16	45,282,626.83
一年内到期的非流动负债	3,531,523.00	18,124,695.52
长期借款	1,092,694,200.00	1,027,694,200.00
租赁负债	317,814,558.33	299,682,663.33
递延所得税负债	62,559,686.64	62,559,686.64
净资产	667,298,963.12	666,833,728.12
减：少数股东权益		
取得的净资产	667,298,963.12	666,833,728.12

(二) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
漕河泾康桥	1,669,406,204.27	100.00	股权转让	2025.8.28	完成产权交易并收到处置价款	808,117,086.19

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海临港经济发展集团投资管理有限公司 (以下简称临港投资)	130,640.20	上海	上海	投资管理	100.00		投资设立
上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 (以下简称松高科)	40,900.00	上海	上海	园区开发与经营	100.00		投资设立
上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司 (以下简称松高新)	21,900.00	上海	上海	园区开发与经营	100.00		投资设立
上海漕河泾奉贤	158,000.00	上海	上海	园区开发	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
科技绿洲建设发展有限公司				与经营			
上海临港松江科技城投资发展有限公司	10,897.43	上海	上海	园区开发与经营		79.8245	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	2,000.00	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海临港松江高科技发展有限公司	250,000.00	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司	30,000.00	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海临港浦江国际科技城发展有限公司（以下简称浦江科技城）	326,050.00	上海	上海	园区开发与经营	100.00		同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	31,565.76	上海	上海	园区开发与经营		100.00	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	52,000.00	上海	上海	园区开发与经营		100.00	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司（以下简称双创）	3,500.00	上海	上海	园区开发与经营	100.00		同一控制下企业合并
上海工业对外交流中心有限公司	105.00	上海	上海	人才咨询、会务服务等		100.00	同一控制下企业合并

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海临港金山新兴产业发展有限公司	30,000.00	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海临港联合发展有限公司(以下简称临港联合)	10,000.00	上海	上海	园区管理	100.00		投资设立
上海临港新兴数字科技发展有限公司	8,400.00	上海	上海	园区开发与经营		51.00	非同一控制下企业合并
上海临港松江高新产业发展有限公司	43,000.00	上海	上海	园区开发与经营		51.00	投资设立
上海临港洞泾智能科技有限公司	30,000.00	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
上海东方智媒城经济发展有限公司	65,000.00	上海	上海	园区开发与经营		50.00	投资设立
上海新兴技术开发区联合发展有限公司(以下简称联合发展)	45,325.00	上海	上海	园区开发与经营	65.00		同一控制下企业合并
上海光启企业发展有限公司	7,794.00	上海	上海	园区开发与经营		55.00	同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司(以下简称高科技园)	416,762.11	上海	上海	园区开发与经营	100.00		同一控制下企业合并
上海科技绿洲发展有限公司(以	8,300.00	上海	上海	园区开发与经营	10.00	90.00	同一控制下企业合

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
下简称科技绿 洲)							并
上海临港欣创经 济发展有限公司	29,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	55.00	45.00	非同一控 制下企业 合并
上海临港新片区 航空产业发展有 限公司	150,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	100.00		投资设立
上海漕河泾开发 区黄桥高科技发 展有限公司	25,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	51.00		投资设立
上海漕河泾开发 区枫泾新兴产业 发展有限公司	10,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	51.00		同一控制 下企业合 并
土木金投资(上 海)有限公司	4,000.00	上海	上海	园区开发 与经营		100.00	同一控制 下企业合 并
上海佘山星辰置 业有限公司(以 下简称佘山星 辰)	101,020.00	上海	上海	园区开发 与经营	100.00		非同一控 制下企业 合并
上海临港光明航 空产业发展有限 公司	50,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	51.00		投资设立
上海江海数字产 业发展有限公司	250,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	60.00		投资设立
上海信念药业有 限公司	30,000.00	上海	上海	园区开发 与经营		51.00	投资设立
上海临港闵行高 科技发展有限公司	110,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	51.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海临港新片区 经济发展有限公 司（以下简称新 片区经发）	400,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	100.00		同一控制 下企业合 并
上海临港新片区 金港东九置业有 限公司	186,000.00	上海	上海	园区开发 与经营		51.00	同一控制 下企业合 并
上海临港新片区 金港西九置业有 限公司（以下简 称金港西九）	192,000.00	上海	上海	园区开发 与经营		51.00	同一控制 下企业合 并
上海临港新片区 金港盛元置业有 限公司（以下简 称金港盛元）	450,000.00	上海	上海	园区开发 与经营		51.00	同一控制 下企业合 并
上海临港新片区 金港荣盛置业有 限公司	150,000.00	上海	上海	园区开发 与经营		51.00	投资设立
上海临港奉贤新 城未来谷经济发 展有限公司	300,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	70.00		投资设立
上海市漕河泾新 兴技术开发区运 营管理有限公司 （以下简称漕运 管）	10,000.00	上海	上海	园区管理	100.00		投资设立
上海临港园服企 业服务有限公司	2,000.00	上海	上海	物业管理	100.00		非同一控 制下企业 合并
上海漕河泾梅陇 科技发展有限公	120,000.00	上海	上海	园区开发 与经营	51.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
司							
上海临漕新业经济发展有限公司	100.00	上海	上海	商业服务		100.00	投资设立
上海临松企业发展有限公司	2,600.00	上海	上海	园区开发与经营		100.00	非同一控制下企业合并
上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司	20,000.00	浙江	浙江	园区开发与经营	55.00		同一控制下企业合并
漕河泾颀桥	120,000.00	上海	上海	园区开发与经营	70.00		同一控制下企业合并

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东宣 告分派的股利	期末少数股东权 益余额
联合发展	35.00	142,716,580.38	105,200,000.00	1,402,165,044.48
金港盛元	49.00	48,757,692.32		2,149,529,078.70

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
启迪漕河泾（上海）开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营等		50.00	权益法核算
上海海质科技发展有限公司	上海	上海	技术开发与咨询；房地产开发经营等		40.00	权益法核算
上海东方智媒城市建设开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营等		50.00	权益法核算
上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营等	25.00		权益法核算

2、 重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	启迪漕河泾（上海）开发有限公司	
流动资产	407,066,008.52	465,369,361.84
非流动资产	744,671,432.83	780,876,038.96
资产合计	1,151,737,441.35	1,246,245,400.80
流动负债	80,853,254.03	172,262,909.93
非流动负债	568,000,000.00	592,004,255.35
负债合计	648,853,254.03	764,267,165.28
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	502,884,187.32	481,978,235.52

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	启迪漕河泾（上海）开发有限公司	
按持股比例计算的净资产份额	251,442,093.66	240,989,117.76
营业收入	71,624,163.95	102,592,584.65
财务费用	23,887,796.02	28,227,052.36
所得税费用	6,968,650.60	-1,724,554.39
净利润	20,905,951.80	-6,236,431.54
综合收益总额	20,905,951.80	-6,236,431.54

3、重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额			上年年末余额/上期金额		
	上海海质科技发展 有限公司	上海东方智媒城建设 开发有限公司	上海临港新片区信息飞鱼 经济发展有限公司	上海海质科技发展 有限公司	上海东方智媒城建设 开发有限公司	上海临港新片区信息飞鱼 经济发展有限公司
流动资产	916,728,247.32	1,606,599,646.99	8,412,476,311.82	860,653,258.82	1,635,160,508.90	6,929,091,171.43
非流动资产	300,739,289.56	797,544,311.21	363,436,697.05	270,291,776.02	801,704,382.15	370,555,901.06
资产合计	1,217,467,536.88	2,404,143,958.20	8,775,913,008.87	1,130,945,034.84	2,436,864,891.05	7,299,647,072.49
流动负债	520,756,525.05	298,021,852.39	708,190,805.11	337,004,582.36	344,266,504.90	321,364,538.80
非流动负债	246,388,133.53	923,667,131.44	4,599,422,508.96	325,938,944.07	865,064,950.69	3,501,827,059.90
负债合计	767,144,658.58	1,221,688,983.83	5,307,613,314.07	662,943,526.43	1,209,331,455.59	3,823,191,598.70
少数股东权益			1,168,193,814.25			1,167,488,801.34
归属于母公司 所有者权益	450,322,878.30	1,182,454,974.37	2,300,105,880.55	468,001,508.41	1,227,533,435.46	2,308,966,672.45
按持股比例	180,129,151.32	591,227,487.17	575,026,470.14	187,200,603.36	613,766,717.73	577,241,668.12

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	上海海质科技发展 有限公司	上海东方智媒城建设 开发有限公司	上海临港新片区信息飞鱼 经济发展有限公司	上海海质科技发展 有限公司
计算的净资产 产份额				上海临港新片区信息飞鱼 经济发展有限公司
营业收入	14,473,335.32	23,834,628.94	44,512,841.95	2,752.29
净利润	-17,678,630.11	-45,078,461.13	765,187.25	-10,560,610.05
综合收益总 额	-17,678,630.11	-45,078,461.13	765,187.25	-10,560,610.05
				282,811.78

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	69,462,146.70	70,886,231.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-3,024,085.06	422,941.90
—综合收益总额	-3,024,085.06	422,941.90
联营企业：		
投资账面价值合计	1,218,114,303.13	1,150,221,587.98
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-16,490,812.91	7,788,834.34
—综合收益总额	-16,490,812.91	7,788,834.34

八、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助	27,115,442.44	23,244,689.22
与收益相关的政府补助	267,290,129.98	229,838,488.17
合计	294,405,572.42	253,083,177.39

(二) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	129,908,263.40	50,791,462.24		26,186,422.80	929,019.64	29,826,175.82	183,410,459.02	与资产相关政府补助
递延收益	261,728,343.85	54,161,900.00		51,338,780.31	79,559,020.97	-31,197,685.25	153,794,757.32	与收益相关政府补助
合计	391,636,607.25	104,953,362.24		77,525,203.11	80,488,040.61	-1,371,509.43	337,205,216.34	

(三) 政府补助的退回

	金额	原因
本期退回的政府补助	750,000.00	不满足补助条件

九、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。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，对于应收账款和其他应收款等，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。

2、 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司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。

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	期末余额				未折现合同金额合计	账面价值
	1 年以内	1-3 年	3 年以上			
银行借款	4,721,063,456.87	5,778,996,903.44	18,771,065,357.74		29,271,125,718.05	25,250,411,653.14
应付账款	11,745,762,411.90				11,745,762,411.90	11,745,762,411.90
其他应付款	3,739,872,703.99				3,739,872,703.99	3,739,872,703.99
应付债券	1,662,589,943.23	2,796,845,517.81	2,715,539,850.97		7,174,975,312.01	6,797,644,615.64
其他非流动负债	275,000,000.00	550,000,000.00	5,650,205,479.45		6,475,205,479.45	5,275,000,000.00
合计	22,144,288,515.99	9,125,842,421.25	27,136,810,688.16		58,406,941,625.40	52,808,691,384.67

项目	上年年末余额			未折现合同金额合计	账面价值
	1 年以内	1-3 年	3 年以上		
银行借款	2,226,287,443.20	9,571,375,228.81	13,634,591,822.29	25,432,254,494.30	21,236,472,384.56

项目	上年年末余额			未折现合同金额合计	账面价值
	1年以内	1-3年	3年以上		
应付账款	11,476,178,665.56			11,476,178,665.56	11,476,178,665.56
其他应付款	3,862,889,837.45			3,862,889,837.45	3,862,889,837.45
应付债券	1,858,652,077.91	3,858,916,375.73	2,086,996,779.03	7,804,565,232.67	7,360,478,729.75
其他非流动负债	275,753,424.65	550,000,000.00	5,925,205,479.45	6,750,958,904.10	5,275,753,424.65
合计	19,699,761,448.77	13,980,291,604.54	21,646,794,080.77	55,326,847,134.08	49,211,773,041.97

3、 市场风险

金融工具的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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

于 2025 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

十、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(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				
◆交易性金融资产			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27
(2) 权益工具投资			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27

项目	期末公允价值			合计
	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	
持续以公允价值计量的资产总额			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27

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

根据账面投资成本并结合市场环境、公司经营情况和财务状况等变动情况。

十一、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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(%)
临港集团	上海	房产开发、物业管理、实业投资	1,682,778.63	23.49	59.14

注：临港集团子公司上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（以下简称漕总公司）持有本公司 35.65% 股权，根据临港集团和漕总公司签署的投票权委托协议，漕总公司将其所持有的本公司全部股份对应的全部投票权委托给临港集团行使，故临港集团持有本公司 59.14% 的表决权。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 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本附注“七、在其他主体中的权益”。

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	简称	与本公司关系
上海临港文化产业发展有限公司	临港文化	联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
上海临港核芯企业发展有限公司	临港核芯	联营企业
上海东方智媒城建设开发有限公司	智媒城开发	联营企业
上海智能网联汽车技术中心有限公司	智能网联	联营企业
漕河泾绿洲芯城常熟开发发展有限公司	漕河泾常熟	联营企业
上海临港电管家电网管理有限公司	电管家	联营企业
上海临港松江创业投资管理有限公司	松江创投	联营企业
上海临港外服人力资源有限公司	临港外服	联营企业
上海临港融资租赁有限公司	临港租赁	联营企业
上海上电临航绿色能源有限公司	上电临航	联营企业
上海临港景鸿安全防范科技发展有限公司	景鸿安防	联营企业
上海临港新片区金融发展服务有限公司	新片区金融发展	联营企业
上海临港同策企业发展有限公司	临港同策	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司的关系
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	临港资管	受同一母公司控制
上海临港漕河泾物业服务服务有限公司	漕河泾物业	受同一母公司控制
上海临港漕河泾生态环境建设有限公司	漕河泾环建	受同一母公司控制
上海临港教育科技有限公司	临港教育	受同一母公司控制
上海新园雅致酒店经营管理有限公司	新园雅致	受同一母公司控制
上海临港漕河泾企业服务有限公司	漕河泾企服	受同一母公司控制
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	漕总公司	受同一母公司控制
上海漕河泾开发区能通实业有限公司	能通实业	受同一母公司控制
上海漕河泾新兴技术开发区科技创新中心有限公司	科创中心	受同一母公司控制
上海临港科技创新城经济发展有限公司	临港科创城	受同一母公司控制
上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司	松江公租房	受同一母公司控制
上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司	奉贤公租房	受同一母公司控制
上海临港浦江公共租赁住房运营管理有限公司	浦江公租房	受同一母公司控制
上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限	临港公租房	受同一母公司控制

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司的关系
公司		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	经济技术	受同一母公司控制
上海临港小额贷款有限公司	临港小贷	受同一母公司控制
沪苏大丰产业联动集聚区开发建设有限公司	沪苏大丰	受同一母公司控制
上海临港现代物流经济发展有限公司	临港物流	受同一母公司控制
上海漕河泾元创晶科技发展有限公司	元创晶科技	受同一母公司控制
上海漕河泾元创晶置业有限公司	元创晶置业	受同一母公司控制
上海临港经济发展集团科技投资有限公司	临港集团科投	受同一母公司控制
上海临创投资管理有限公司	临创投资	受同一母公司控制
上海临港财务会计咨询服务有限公司	临港财会	受同一母公司控制
上海市工业区开发总公司（有限）	工开发	受同一母公司控制
上海质量管理科学研究院有限公司	质科院	受同一母公司控制
上海临港捷运交通有限公司	临港捷运	受同一母公司控制
上海工业投资（集团）有限公司	工投集团	受同一母公司控制
上海漕河泾闵创科技发展有限公司	闵创科技	受同一母公司控制
上海新石企业服务有限公司	新石企服	受同一母公司控制
上海凯协教育科技有限公司	凯协教育	受同一母公司控制
上海质量教育培训中心有限公司	质量教培	受同一母公司控制
上海自贸区联合发展有限公司	自贸联发	受同一母公司控制
上海临港南大智慧城市发展有限公司	南大智慧城	受同一母公司控制
上海锦虹企业发展有限公司	锦虹企业	受同一母公司控制
上海交大临港智能制造创新科技有限公司	交大临港	受同一母公司控制
上海临港数创经济发展有限公司	临港数创	受同一母公司控制
上海临港新片区数字经济发展有限公司	新片区数字	受同一母公司控制
上海漕越经济发展有限公司	漕越发展	受同一母公司控制
上海创新质量认证咨询有限公司	质量认证	受同一母公司控制
上海临绿光驰新能源科技有限公司	临绿光驰	受同一母公司控制
上海质量体系审核中心有限公司	质量审核中心	受同一母公司控制
上海临港商业管理有限公司	临港商业管理	受同一母公司控制
上海临港园金投资有限公司	临港园金	受同一母公司控制
上海临港华宝股权投资基金管理有限公司	临港华宝	受同一母公司控制的 联营企业

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司的关系
上海道禾集昇咨询管理有限公司	道禾咨询	受同一母公司控制的 联营企业
上海漕河泾北杨人工智能小镇发展有限公司	漕河泾北杨	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海临云企业发展有限公司	临云企业	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海恒联网络有限公司	恒联网络	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海漕河泾开发区华港实业有限公司	华港实业	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
飞洋仓储（上海）有限公司	飞洋仓储	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海临港弘博新能源发展有限公司	弘博新能源	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海临弘远志新能源有限公司	临弘远志	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海中油临港石油有限公司	中油临港	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海临云弘裕电气科技有限公司	临云弘裕	受同一母公司控制的 子公司的合营企业
上海临港科创投资管理有限公司	临港科技	受同一母公司控制的 子公司的联营企业
上海临港德服企业发展有限公司	临港德服	受同一母公司控制的 子公司的联营企业
临腾（上海）数字科技有限公司	临腾科技	受同一母公司控制的 子公司的联营企业
上海临港新业坊城市建设管理有限公司	新业坊管理	受同一母公司控制的 子公司的联营企业
上海临港电力电子研究有限公司	临港电研	受同一母公司控制的 子公司的联营企业
云南沪滇临港昆明科技城产业发展有限公司	沪滇科技城	受同一母公司控制的 子公司的联营企业

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司的关系
上海临港数科私募基金管理有限公司	临港数科基金	受同一母公司控制的子公司的联营企业
上海临港新业坊宏慧投资发展有限公司	新业坊宏慧	受同一母公司控制的子公司的联营企业
上海临港漕河泾人才有限公司	漕河泾人才	受同一母公司控制的子公司的联营企业
上海临港人才有限公司	临港人才	受同一母公司控制的子公司的联营企业
上海临港益邦智能技术股份有限公司	临港益邦	受同一母公司控制的子公司的联营企业
上海研可创业孵化器管理有限公司	研可孵化器	受同一母公司控制的子公司的联营企业
上海临益信息科技发展有限公司	临益信息	受同一母公司控制的子公司的联营企业
上海茸北工业经济发展有限公司	茸北发展	本公司子公司的少数股东
上海花卉园艺(集团)有限公司	花卉园艺	本公司子公司的少数股东
舟山辰和宇贸易有限公司	舟山辰和宇	本公司子公司的少数股东
上海星联实业有限公司	星联实业	本公司子公司的少数股东
上海焕新思科技发展有限公司	焕新思	其他关联方
上海焕虹漕科技发展有限公司	焕虹漕	其他关联方

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
漕河泾物业	物业管理	89,666,872.34	61,951,277.95
新业坊管理	物业管理	3,889,225.65	
临港科创城	物业管理	366,819.22	367,824.20
新业坊管理	工程施工	2,219,320.75	4,185,582.99
漕河泾物业	维修基金		41,760,613.21
漕河泾物业	工程施工		33,600,336.93

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
临港集团	网络服务费	5,719,249.44	4,715,710.70
恒联网络	网络服务费	1,505,268.95	245,289.00
临腾科技	网络服务费	8,212.26	
闵创科技	网络服务费		350,000.00
临港教育	培训费	3,551,698.11	4,694,433.01
凯协教育	培训费		8,881.19
漕河泾环建	绿化工程及养护	695,698.90	1,132,716.81
漕河泾人才	劳务及派遣人工费	8,981,631.37	7,620,108.50
浦江公租房	管理费	651,000.00	
临港集团	服务费	50,179.90	189,396.22
临弘远志	服务费	8,476,585.37	3,327,512.46
漕河泾企服	服务费	7,649,126.97	3,682,802.57
电管家	服务费	7,261,032.23	400,150.94
道禾集昇	服务费	7,075,471.68	
上电临航	服务费	6,231,615.14	4,809,980.73
漕总公司	服务费	6,113,207.55	3,773,584.91
临港外服	服务费	5,317,955.06	4,030,098.17
临港财会	服务费	5,132,075.46	2,377,358.50
临港捷运	服务费	4,387,708.16	185,284.41
工开发	服务费	3,266,509.43	4,841,981.13
景鸿安防	服务费	2,467,902.27	
新片区金融发展	服务费	1,620,067.91	
科创中心	服务费	1,552,507.46	1,793,576.18
新石企服	服务费	1,516,565.00	2,303,110.00
弘博新能源	服务费	1,160,284.18	153,301.89
临云弘裕	服务费	668,846.21	
质量认证	服务费	500,796.20	
临绿光驰	服务费	391,791.34	
质科院	服务费	611,886.78	244,339.62
临港益邦	服务费	186,428.85	
质量审核中心	服务费	117,924.52	
新片区数字	服务费	114,104.68	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
华港实业	服务费	32,665.10	286,594.86
工投集团	服务费	20,283.02	22,301.89
临港德服	服务费	8,350.00	
临港商业管理	服务费	3,379.00	
花卉园艺	服务费		943,396.23
质量教培	服务费		62,264.15
中油临港	服务费		11,764.88
临港人才	服务费		2,775.47

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
科创中心	服务费收入	1,600,118.75	253,748.52
临港集团	服务费收入	1,415,094.34	4,245,283.02
漕总公司	服务费收入	66,823.17	126,221.55
临腾科技	服务费收入	54,339.64	54,339.64
新石企服	服务费收入	24,506.42	15,333.53
沪滇科技城	服务费收入	9,988.68	
临港同策	服务费收入	7,535.85	
漕河泾物业	服务费收入		107,681,921.91
临港外服	服务费收入		509,433.96
恒联网络	服务费收入		387,600.00
漕总公司	管理费收入	40,639,533.30	37,949,927.18
漕河泾北杨	管理费收入	9,693,106.13	4,542,537.09
经济技术	管理费收入	9,584,546.15	10,383,260.08
漕河泾常熟	管理费收入	3,521,815.82	2,083,862.60
元创晶科技	管理费收入	2,549,528.32	2,549,528.32
临港资管	管理费收入	1,581,046.30	1,760,144.66
元创晶置业	管理费收入	622,641.52	622,641.52
科创中心	管理费收入	314,539.03	317,562.05
自贸联发	管理费收入		337,574.31
漕河泾物业	物业服务费收入	38,246,929.56	3,023,795.72

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
临港核芯	物业服务费收入	1,392,683.17	3,158,321.76
临云企业	物业服务费收入	1,299,100.14	89,898.14
临港益邦	物业服务费收入	673,992.84	
智能网联	物业服务费收入	469,325.42	608,739.70
漕河泾企服	物业服务费收入	345,372.64	
科创中心	物业服务费收入	289,589.62	
沪苏大丰	物业服务费收入	227,265.08	160,094.61
临港德服	物业服务费收入	156,511.25	309,848.79
南大智慧城	物业服务费收入	109,905.67	2,481,638.86
临港电研	物业服务费收入	71,871.52	71,871.52
研可孵化器	物业服务费收入	60,817.12	
临港数创	物业服务费收入	58,893.74	59,700.98
松江创投	物业服务费收入	45,331.92	48,647.17
新片区数字	物业服务费收入	29,120.46	59,700.98
临港商业管理	物业服务费收入	20,831.55	
临港物流	物业服务费收入		651,863.15
电管家	物业服务费收入		32,583.40
临港人才	物业服务费收入		4,981.80
临港小贷	物业服务费收入		2,295.65
焕新思	销售房屋		630,304,761.90
焕虹漕	销售房屋		362,285,714.29

2、 关联租赁情况

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
漕河泾企服	房屋建筑物	37,494,855.15	38,911,729.62
闵创科技	房屋建筑物	24,320,863.76	8,413,817.16
科创中心	房屋建筑物	15,170,816.63	9,501,854.82
漕总公司	房屋建筑物	11,010,666.16	3,627,579.99
临港集团科技	房屋建筑物	6,213,211.87	6,213,211.87
交大临港	房屋建筑物	4,475,803.86	4,475,803.94

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
智能网联	房屋建筑物	3,455,797.14	5,073,981.76
临港科技	房屋建筑物	2,728,681.75	3,097,826.97
恒联网络	房屋建筑物	2,322,148.80	2,322,148.79
能通实业	房屋建筑物	1,881,385.68	1,840,053.52
临港财会	房屋建筑物	1,796,569.50	2,212,340.14
临港华宝	房屋建筑物	1,563,593.05	1,398,335.29
临创投资	房屋建筑物	1,508,952.99	1,214,523.18
锦虹企业	房屋建筑物	1,359,244.38	4,077,733.12
弘博新能源	房屋建筑物	741,514.51	628,419.61
临港数创	房屋建筑物	629,017.12	629,831.20
临港德服	房屋建筑物	458,576.46	341,961.17
新片区数字	房屋建筑物	435,517.68	629,831.20
临港集团	房屋建筑物	415,770.48	209,545.71
沪滇科技城	房屋建筑物	358,645.92	537,968.88
沪苏大丰	房屋建筑物	291,531.43	342,002.84
漕河泾物业	房屋建筑物	289,859.62	830,280.45
松江创投	房屋建筑物	251,405.52	251,413.77
临云企业	房屋建筑物	239,388.56	473,702.86
临港租赁	房屋建筑物	140,797.50	
华港实业	房屋建筑物	23,534.21	
景鸿安防	房屋建筑物	6,186.77	2,584.64
临港物流	房屋建筑物		5,085,544.37
新园雅致	房屋建筑物		1,428,571.38
临港文化	房屋建筑物		1,192,660.56
智媒城开发	房屋建筑物		901,870.20
临港资管	房屋建筑物		725,122.00
临腾科技	房屋建筑物		631,642.48
电管家	房屋建筑物		152,514.28
临港人才	房屋建筑物		43,218.09
经济技术	场地	5,552,853.34	
临绿光驰	场地	436,899.44	
漕河泾物业	场地	76,707.90	

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
临港集团科投	场地	62,857.12	62,857.12
临港教育	场地	5,714.28	
临港商业管理	场地	835.40	
漕河泾物业	车位	18,030,049.08	34,995,451.76
临港数科基金	车辆		17,589.38

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出
奉贤公租房	房屋建筑物			127,178.00	7,588.17			1,894,867.00	8,702.28	1,177,395.31
松江公租房	房屋建筑物	287,978.00		59,400.00	4,992.86			4,476,600.00	15,992.06	865,404.05
临港公租房	房屋建筑物	681,240.00		414,010.00	22,024.51			1,201,530.00	3,990.70	1,520,061.46
浦江公租房	房屋建筑物			4,421,810.00	169,812.02			4,510,856.00	79,003.56	11,251,683.34
飞洋仓储	房屋建筑物							4,765,122.65	407,292.70	
新业坊宏慧	房屋建筑物			1,435,128.00	75,410.40			955,441.00	60,501.29	3,772,416.03

3、 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	1,046.33	1,364.89

4、 提供房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业

联合发展、高科技园和科技绿洲根据协议向漕总公司提供部分房屋作为漕河泾园区公共服务配套物业使用。

5、 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
临港集团	利息支出		7,994,640.67
星联实业	利息支出	2,069,601.87	1,583,866.82
舟山辰和宇	利息支出	36,039,947.82	41,242,469.13
临港集团	利息收入	44,622.64	1,609,874.83
焕虹漕	利息收入	110,770.10	
焕新思	利息收入		1,380,618.89
临港物流	股权出售收入	428,760.93	56,858,459.33

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	漕河泾物业	18,858,301.09	140,729.11	12,918,845.58	43,924.05
	闵创科技	18,370,088.95	62,458.30	7,390,237.01	36,425.69
	漕总公司	17,824,411.06	60,603.00	3,367,963.47	11,451.08
	经济技术	10,159,618.92	34,542.70	11,006,255.68	37,421.27
	漕河泾企服	7,964,408.28	27,078.99	8,935,738.79	1,814,181.51
	茸北发展	5,605,743.00	5,316,844.50	10,889,450.00	8,410,642.98

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	交大临港	2,477,126.30	8,422.23		
	临港集团	2,406,697.13	8,182.77	4,505,197.13	15,317.67
	科创中心	672,185.54	2,285.43	289,817.16	985.38
	智能网联	420,870.96	1,430.96	602,966.81	2,050.09
	临港资管	381,328.12	1,296.52	461,937.67	1,570.59
	临云企业	280,755.17	954.57		
	能通实业	277,321.32	942.89	145,876.21	495.98
	弘博新能源	81,009.36	81,009.36	81,009.36	64,467.25
	临港财会	22,457.08	76.35		
	临港商业管理	22,439.92	76.30		
	临港集团科投	19,800.00	67.32		
	临港园金	17,542.75	59.65		
	沪苏大丰	13,200.00	44.88	132,351.31	449.99
	临港华宝	11,695.17	39.76		
	临港同策	7,988.00	27.16		
	研可孵化器	1,686.37	5.73		
	焕虹漕			228,240,000.00	776,016.00
	漕河泾常熟			1,811,829.01	6,160.22
	元创晶科技			1,385,000.00	4,709.00
	临腾科技			669,262.36	2,275.49
	南大智慧城			514,258.80	1,748.48
	漕河泾北杨			498,816.99	1,695.98
	沪滇科技城			218,081.61	741.48
	锦虹企业			122,331.99	415.93
	景鸿安防			217.42	0.74
预付款项					
	临港外服			558,958.59	
	松江公租房			231,600.00	
其他应收款					
	漕河泾物业	5,731,182.13		3,825,647.31	
	临港集团	1,346,246.02		128,492,953.36	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	浦江公租房	536,439.00		588,409.00	
	松江公租房	365,000.00		619,769.00	
	新业坊宏慧	358,782.00		358,782.00	
	临港公租房	330,278.00		346,401.00	
	奉贤公租房	296,116.00		273,386.00	
	新业坊管理	51,735.00		51,735.00	
	漕总公司	38,382.27			
	临港科创城	35,717.00		35,717.00	
	临港物流			678,969,302.71	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	漕河泾物业	30,010,721.27	45,837,891.86
	漕河泾企服	3,851,698.13	2,125,754.72
	临弘远志	2,053,039.26	2,050,426.47
	电管家	659,464.63	
	弘博新能源	135,175.95	
	临港文化	21,124.05	21,124.05
	临益科技	1,469.10	
预收款项			
	恒联网络	580,537.12	580,537.16
	智能网联	408,782.89	422,803.82
	临港科投	344,202.99	718,336.70
	临创投资	327,307.89	404,841.06
	沪滇科技城	55,184.31	
	松江创投	41,916.50	62,856.88
	华港实业	32,644.22	
	临港租赁	26,559.99	17,982.23
	新片区数字	23,155.61	86,191.53

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	漕河泾物业	11,980.08	24,162.99
	临港商业管理	2,142.84	
	景鸿安防	24.92	
	临港财会		421,488.09
	临港华宝		419,500.55
	临云企业		119,691.42
	临港数创		86,191.53
合同负债			
	漕河泾北杨	19,750,448.99	
	漕越发展	9,320,754.70	3,773,584.90
	临腾科技	27,169.78	81,509.42
	电管家	25,090.68	42,583.18
	松江创投	7,555.32	11,332.98
	临港益邦	2,385.02	
	智能网联		68,611.07
	临云企业		22,061.69
	临港电研		17,967.88
其他应付款			
	舟山辰和宇	1,163,152,200.00	1,163,152,200.00
	星联实业	78,048,000.00	82,548,000.00
	漕河泾物业	54,229,921.56	108,775,095.05
	漕总公司	29,063,412.26	26,819,542.07
	科创中心	5,390,631.94	5,417,756.46
	临港集团科技	2,414,074.42	2,350,114.88
	南大智慧城	2,205,495.86	
	临港文化	1,512,448.31	1,512,448.31
	漕河泾北杨	1,095,279.77	326,860.38
	新片区金融发展	927,461.67	
	智能网联	909,538.01	777,104.21
	临港集团	869,683.51	597,941.75
	临港科技	824,964.79	824,964.79
	闵创科技	625,707.91	247,275.91

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	恒联网络	609,564.05	609,564.05
	临港财会	471,599.52	580,739.27
	临港华宝	440,475.61	440,475.61
	临创投资	425,083.11	425,083.11
	临港外服	360,000.00	
	沪滇科技城	135,321.00	
	临港德服	127,863.83	160,662.83
	临港商业管理	90,118.20	
	华港实业	88,481.02	
	沪苏大丰	84,888.00	84,888.00
	电管家	82,799.90	51,418.53
	松江创投	80,523.96	12,012.96
	新石企服	50,000.00	
	新片区数字	48,626.76	171,629.00
	临港数创	42,796.00	171,629.00
	弘博新能源	42,548.42	42,548.42
	临港租赁	37,793.74	45,893.74
	景鸿安防	2,397.00	2,397.00
	漕河泾企服	2,288.00	1,743,382.39
	临弘远志	2,111.84	
	临港益邦	2,052.08	
	智媒城开发		236,740.92
	临云企业		120,333.00

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、资产负债表日存在的重要承诺

资本承诺

截至资产负债表日止本公司对外签订的投资协议，尚未实际缴纳的注册资本出资情况如下：

被投资单位名称	期末数（万元）
上海国投先导人工智能私募投资基金合伙企业(有限合伙)	56,000.00
上海临港策源创业投资合伙企业(有限合伙)	20,300.00
上海临港新片区氢能私募投资基金合伙企业(有限合伙)	15,000.00
沪苏国联策源(盐城)投资基金合伙企业(有限合伙)	14,000.00
上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司	8,928.00
上海元创未来私募基金合伙企业(有限合伙)	3,000.00
上海临港启创生科私募投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000.00
上海临港新片区金融发展服务有限公司	1,680.00
上海临洽博企业管理中心（有限合伙）	563.11
上海国策绿色科技制造私募投资基金合伙企业（有限合伙）	500.00
三明沪明临港产业联动运营管理有限公司	500.00
上海临港电管家电网管理有限公司	280.00
上海国策投资管理有限公司	262.50
合计	123,013.61

截至 2025 年 12 月 31 日止，除上述事项外，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

拟分配的股利总额（亿元）	5.04
拟分配每 10 股派息数（元）	2.00 元（含税）
利润分配方案	2026 年 4 月 13 日，本公司召开第十二届第十一次会议，审议通过了 2025 年度利润分配方案的议案。上述利润分配方案的议案尚需提交股东大会审议。

十四、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期	累积影响数
		间报表项目名称	[注]
中华人民共和国财政部检查组对公司2023年度会计信息质量情况开展检查，并出具《财政部行政处罚决定书》（财监法〔2025〕123号），认为2022年和2023年，公司子公司高科技园收到国寿投资保险资产管理有限公司（以下称“国寿投资”）增资款共计500,000万元，根据三方增资协议及其补充协议，公司不能无条件地避免向国寿投资交付现金或其他金融资产的合同义务，按照企业会计准则有关规定，在合并财务报表时，上述增资款应当确认为金融负债，导致合并财务报表多列报所有者权益，少列报负债。	第十二届董事会第十一次会议审议通过	一年内到期的非流动负债	275,753,424.65
		其他非流动负债	5,000,000,000.00
		资本公积	-2,738,487,041.59
		未分配利润	-5,669,261.78
		少数股东权益	-2,531,597,121.28
		财务费用	275,753,424.65
		少数股东损益	-275,753,424.65

注1：合并财务报表原列报所有者权益的数据构成

(1) 将国寿投资的增资款5,000,000,000.00元，按本公司和国寿投资对高科技园的持股比例分别计入资本公积2,744,156,303.37元和少数股东权益2,255,843,696.63元；

(2) 将增资发行费用5,669,261.78元扣减资本公积；

(3) 将2024年度分红款275,753,424.65元计入少数股东权益。

上述事项累计列报资本公积2,738,487,041.59元，少数股东损益2,531,597,121.28元。

注2：会计差错更正事项

(1) 将国寿投资的增资款5,000,000,000.00元在合并层面作为金融负债，调整至其他非流动负债，分别调减资本公积2,744,156,303.37元和少数股东权益2,255,843,696.63元；

(2) 将增资发行费用5,669,261.78元调减未分配利润（计入2022年度管理费用，影响本公司2024年度年初未分配利润）；

(3) 将2024年度分红款275,753,424.65元在合并层面作为利息支出计入财务费用，并将未支付利息调增一年内到期的非流动负债。

上述会计差错更正事项对2024年12月31日的合并资产负债表影响汇总如下：

调增一年内到期的非流动负债275,753,424.65元；调增其他非流动负债

5,000,000,000.00 元；调减资本公积 2,738,487,041.59 元；调减未分配利润 5,669,261.78 元；调减少数股东权益 2,531,597,121.28 元。

上述会计差错更正事项对 2024 年度的合并利润表影响汇总如下：

调增财务费用 275,753,424.65 元；调减少数股东损益 275,753,424.65 元。

(二) 分部信息

本公司主要业务为园区开发与经营。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本附注“三、（二十三）收入”。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	3,000,000.00	4,500,000.00
2 至 3 年		3,000,000.00
3 年以上	3,000,000.00	
小计	6,000,000.00	7,500,000.00
减：坏账准备	10,200.00	15,300.00
合计	5,989,800.00	7,484,700.00

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组	6,000,000.00	100.00	10,200.00	0.17	7,500,000.00	100.00	15,300.00	0.20	7,484,700.00
合计	6,000,000.00	100.00	10,200.00	0.17	7,500,000.00	100.00	15,300.00	0.20	7,484,700.00

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
应收合并范围内关联方款项组合	3,000,000.00		
账龄组合	3,000,000.00	10,200.00	0.34
合计	6,000,000.00	10,200.00	0.17

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	15,300.00	-5,100.00				10,200.00
合计	15,300.00	-5,100.00				10,200.00

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	应收账款坏账准备期末余额
浙江省海宁经济开发区管理委员会	3,000,000.00	50.00	10,200.00
上海工业对外交流中心有限公司	3,000,000.00	50.00	
合计	6,000,000.00	100.00	10,200.00

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	525,799,000.00	747,749,500.00

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	9,220,104,165.96	11,415,468,288.31
合计	9,745,903,165.96	12,163,217,788.31

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
浦江科技城	85,000,000.00	232,000,000.00
双创	2,000,000.00	5,000,000.00
漕运管	29,000,000.00	32,000,000.00
上海临港九亭复旦科技园建设发展有限公司	2,499,000.00	1,249,500.00
临港投资	350,000,000.00	350,000,000.00
松高科	36,000,000.00	64,000,000.00
松高新	19,600,000.00	47,600,000.00
科技绿洲	1,700,000.00	3,900,000.00
临港联合		12,000,000.00
小计	525,799,000.00	747,749,500.00
减：坏账准备		
合计	525,799,000.00	747,749,500.00

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	2,290,064,048.11	3,315,389,749.38
1至2年	2,255,624,965.63	3,860,910,226.63
2至3年	3,001,754,036.00	2,809,595,753.05
3年以上	1,672,661,116.22	1,429,572,559.25
小计	9,220,104,165.96	11,415,468,288.31
减：坏账准备		
合计	9,220,104,165.96	11,415,468,288.31

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,220,104,165.96	100.00			11,415,468,288.31	100.00			11,415,468,288.31
合计	9,220,104,165.96	100.00			11,415,468,288.31	100.00			11,415,468,288.31

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
应收押金保证金组合	500,198.00		
应收与公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合	9,219,462,568.83		
应收其他款项组合	141,399.13		
合计	9,220,104,165.96		

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	9,219,962,766.83	11,415,348,786.13
其他	141,399.13	119,502.18
合计	9,220,104,165.96	11,415,468,288.31

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新片区经发	关联方往来款	149,887,300.00	1年以内	1.63	
		183,210,000.00	1-2年	1.99	
		1,536,627,800.00	2-3年	16.67	
		447,884,713.58	3年以上	4.86	
佘山星辰	关联方往来款	43,000,000.00	1年以内	0.47	
		108,000,000.00	1-2年	1.17	
		1,098,100,000.00	2-3年	11.91	
金港西九	关联方往来款	644,249,886.05	1年以内	6.99	
		436,995,917.90	1-2年	4.74	
临港投资	关联方往来款	340,000,000.00	2-3年	3.69	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数 的比例(%)	坏账准备 期末余额
		653,216,842.25	3年以上	7.08	
金港盛元	关联方往来款	76,181,969.37	1年以内	0.83	
		855,358,104.24	1-2年	9.26	
合计		6,572,712,533.39		71.29	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	25,015,465,345.05		25,015,465,345.05	25,344,735,300.32		25,344,735,300.32
对联营、合营 企业投资	838,257,117.23		838,257,117.23	870,612,723.41		870,612,723.41
合计	25,853,722,462.28		25,853,722,462.28	26,215,348,023.73		26,215,348,023.73

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	其他		
临港投资	2,012,769,940.71					2,012,769,940.71	
漕河泾康桥	788,279,229.45			788,279,229.45			
松高科	654,845,960.03					654,845,960.03	
松高新	332,594,994.06					332,594,994.06	
双创	71,909,248.36					71,909,248.36	
浦江科技城	3,516,776,857.11		73,500,000.00			3,590,276,857.11	
上海临港金山新兴产业发展有限公司	113,240,000.00					113,240,000.00	
上海临港欣创经济发展有限公司	273,724,973.48					273,724,973.48	
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	1,117,433,911.69					1,117,433,911.69	
联合发展	893,802,294.85					893,802,294.85	
高科技园	4,506,773,865.65					4,506,773,865.65	
科技绿洲	17,322,869.78					17,322,869.78	
上海临港新片区航空产业发展有限公司	817,000,000.00					817,000,000.00	
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	10,942,096.98					10,942,096.98	
上海江海数字产业发展有限公司	1,188,180,000.00					1,188,180,000.00	

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年 末余额	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
上海临港光明航空产业发展有限公司	255,000,000.00					255,000,000.00	
上海临港闵行高科技发展有限公司	561,000,000.00					561,000,000.00	
临港联合	22,000,000.00					22,000,000.00	
上海临港松江高科技发展有限公司	1,451,100,918.00			81,600,000.00		1,369,500,918.00	
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司	151,322,099.63					151,322,099.63	
上海临港洞泾智能科技有限公司	153,000,000.00					153,000,000.00	
新片区经发	3,864,058,618.85					3,864,058,618.85	
上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	127,500,000.00					127,500,000.00	
佘山星辰	1,013,030,279.16					1,013,030,279.16	
上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司	10,200,000.00					10,200,000.00	
上海临港奉贤新城未来谷经济发展有限公司	637,000,000.00					637,000,000.00	
漕运管	20,000,000.00					20,000,000.00	
上海临港园服企业服务有限公司	14,694,920.28					14,694,920.28	
上海漕河泾梅陇科技发展有限公司	612,000,000.00					612,000,000.00	
上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司	137,232,222.25					137,232,222.25	
漕河泾颛桥			467,109,274.18			467,109,274.18	

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	其他		
合计	25,344,735,300.32		540,609,274.18	869,879,229.45		25,015,465,345.05	

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动						期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备	其他	
1. 合营企业													
湖州南浔临港产业联动发展有限公司	4,292,568.98				-85,953.11							4,206,615.87	
沪苏国联策源(盐城)投资基金合伙企业(有限合伙)	60,302,879.75		1,600,000.00		-3,754,760.75							58,148,119.00	
三明沪明临港产业联动运营管理有限公司	6,290,783.03				816,628.80							7,107,411.83	

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上 年年末余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他
小计	70,886,231.76		1,600,000.00		-3,024,085.06						69,462,146.70	
2. 联营企业												
上海临港九亭 复旦科技园建 设发展有限公 司	38,006,533.94				-289,970.36					1,249,500.00	36,467,063.58	
上海临港嘉定 科技城经济发 展有限公司	92,378,776.88				-19,455,748.76						72,923,028.12	
上海临港新片 区信息飞鱼经 济发展有限公 司	577,241,668.13				-2,215,197.98						575,026,470.15	
云南磨憨沪滇 产业联动发展 有限公司	5,085,673.97			4,636,717.93	-448,956.04							
上海临港策源	87,013,838.73				-2,635,430.05						84,378,408.68	

上海临港控股股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上 年年末余额	本期增减变动						期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润			计提减 值准备
创业投资合伙 企业(有限合 伙)											
小计	799,726,491.65			4,636,717.93	-25,045,303.19				1,249,500.00		768,794,970.53
合计	870,612,723.41		1,600,000.00	4,636,717.93	-28,069,388.25				1,249,500.00		838,257,117.23

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,031,946.92	829,088.16	1,379,064.36	483,634.76
其他业务	221,831,472.27		326,519,412.38	374,589.95
合计	222,863,419.19	829,088.16	327,898,476.74	858,224.71

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	221,919,486.47	326,519,412.38
租赁收入	943,932.72	1,379,064.36
合计	222,863,419.19	327,898,476.74

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下：

类别	本期金额	
	营业收入	营业成本
业务类型：		
服务	2,947,596.80	
其他	218,971,889.67	
合计	221,919,486.47	
按商品转让时间分类：		
在某一时点确认	2,859,582.60	
在某一时段内确认	219,059,903.87	
合计	221,919,486.47	
按地区分类：		
上海	221,919,486.47	
合计	221,919,486.47	

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	478,320,048.82	915,834,949.09
权益法核算的长期股权投资收益	-28,069,388.25	-3,024,902.47
处置长期股权投资产生的投资收益	881,555,735.75	243,463,323.22
合计	1,331,806,396.32	1,156,273,369.84

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	258,777.10	
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	267,290,129.98	
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	88,219,635.61	
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	20,369,521.22	
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	620,313.34	
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		

项目	金额	说明
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		
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	-933,403.46	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-18,371,385.48	
小计	357,453,588.31	
所得税影响额	80,307,598.31	
少数股东权益影响额(税后)	21,730,932.23	
合计	255,415,057.77	

(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(元)	
		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	5.87	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.33	0.28	0.28

上海临港控股股份有限公司

(加盖公章)

二〇二六年四月十三日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018



扫描经营者主体身份
码了解更多登记、备案、许可、
处罚、信用信息、体
验更多监管服务。

仅供出报告使用，其他无效

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国
出资额 人民币15650.0000万元整
成立日期 2011年01月24日
主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
市企业会计报表，出具审计报告，出具验资报告，
办理企业合并、分立、清算事宜中验资、
建设年度财务决算审计；代理记账；税务咨询、管理咨
询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他
业务。



登记机关

2026年03月11日



会计师事务所

执业证书



名称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：宋建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

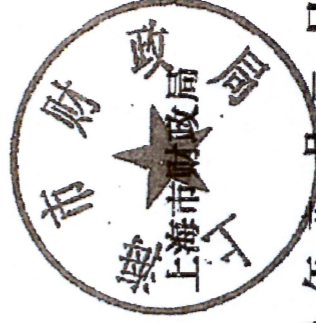
批准执业文号：沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期：2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

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》。

仅供出报告使用，其他无效。



发证机关：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

仅供出报告使用，其他无效。



姓名: 谢骞
 Full name: 谢骞
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-12-03
 Date of birth: 1972-12-03
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 310230197212031475
 Identity card No.: 310230197212031475



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.



谢骞的年检二维码

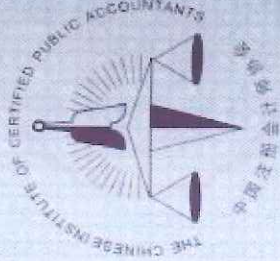
月 日

证书编号: 310000060098
 No. of Certificate

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

发证日期: 2011 年 11 月 26 日
 Date of issuance

仅供出报告使用，其他无效。



姓名	文琼瑶
Sex	女
Date of birth	1985-12-22
Working unit	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码	421081198512226040



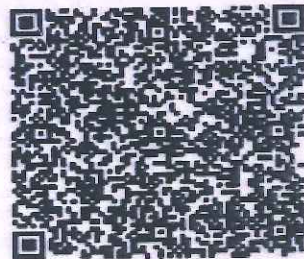
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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: 310D6040-187
No. of Certificate

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

发证日期: 2024 年 03 月 25 日
Date of issuance



文琼瑶年检二维码

月 / 日