

上海国投置业有限公司

2024年1-7月

财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：沪24UEXBWXYJ



目 录

内容	页码
审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-9
财务报表附注	10-54



审计报告

众会字（2024）第 10482 号

上海国投置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海国投置业有限公司（以下简称“国投置业”）财务报表，包括 2024 年 7 月 31 日的资产负债表，2024 年 1-7 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国投置业 2024 年 7 月 31 日的财务状况以及 2024 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估国投置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算国投置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督国投置业的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



(此页无正文)



中国注册会计师
(项目合伙人)

王延麟



中国注册会计师

王玮明



中国，上海

2024年10月11日



上海国投置业有限公司

2024年7月31日资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2024年7月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	5.1	91,214,628.24	9,515,130.65
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	5,049,009.01	4,825,099.37
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	5.3	43,560,181.36	1,347,203,332.32
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.4	1,205,323,651.37	1,280,372,539.85
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	5.5	6,251,081.64	6,293,159.28
流动资产合计		1,351,398,551.62	2,648,209,261.47
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5.6	409,929,753.78	391,328,501.63
固定资产	5.7	79,284,091.44	5,243,531.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.8	2,004,584.50	1,875,881.00
递延所得税资产	5.9	22,265,363.33	22,166,521.00
其他非流动资产	5.10	219,355,451.07	219,355,451.07
非流动资产合计		732,839,244.12	639,969,886.51
资产总计		2,084,237,795.74	3,288,179,147.98

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海国投置业有限公司

2024年7月31日资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2024年7月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.11	149,956,416.25	194,299,321.39
预收款项	5.12	99,000.00	
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	5.13	852,797.18	1,845,458.42
其他应付款	5.14	245,300,211.08	1,503,382,239.83
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.15	13,140,404.16	8,559,662.50
其他流动负债			
流动负债合计		409,348,828.67	1,708,086,682.14
非流动负债			
长期借款	5.16	1,276,334,558.14	1,176,736,477.44
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,276,334,558.14	1,176,736,477.44
负债合计		1,685,683,386.81	2,884,823,159.58
所有者权益			
实收资本	5.17	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.18	53,870,274.60	53,870,274.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.19	20,516,912.58	20,516,912.58
未分配利润	5.20	24,167,221.75	28,968,801.22
所有者权益合计		398,554,408.93	403,355,988.40
负债和所有者权益总计		2,084,237,795.74	3,288,179,147.98

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海国投置业有限公司

2024年1-7月利润表
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2024年1-7月	2023年度
一、营业收入		14,286,905.18	24,116,689.12
减：营业成本	5.21	9,410,038.56	15,653,569.52
税金及附加	5.22	4,468,871.59	7,153,773.27
销售费用	5.23	366,123.20	284,389.51
管理费用	5.24	3,740,681.40	8,465,093.15
研发费用			
财务费用	5.25	547,151.38	2,460,209.56
其中：利息费用		25,958,675.56	46,092,462.53
利息收入		25,416,497.18	43,639,617.92
加：其他收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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			
公允价值变动收益			
信用减值损失	5.26	-654,460.85	-189,182.70
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润		-4,900,421.80	-10,089,528.59
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额		-4,900,421.80	-10,089,528.59
减：所得税费用	5.27	-98,842.33	-18,040,932.50
四、净利润		-4,801,579.47	7,951,403.91
(一) 持续经营净利润		-4,801,579.47	7,951,403.91
(二) 终止经营净利润			
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		-4,801,579.47	7,951,403.91
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海国投置业有限公司

2024年1-7月现金流量表
(金额单位为人民币元)



项目	附注	2024年1-7月	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,144,248.98	24,429,696.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.28	140,747.18	366,403.92
经营活动现金流入小计		14,284,996.16	24,796,100.46
购买商品、接受劳务支付的现金		3,012,969.14	57,901,099.84
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		6,196,579.47	9,180,094.35
支付其他与经营活动有关的现金	5.28	1,714,214.09	7,452,023.60
经营活动现金流出小计		10,923,762.70	74,533,217.79
经营活动产生的现金流量净额		3,361,233.46	-49,737,117.33
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,095,576.59	913,561.00
投资支付的现金			
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		70,095,576.59	913,561.00
投资活动产生的现金流量净额		-70,095,576.59	-913,561.00
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		105,500,000.00	1,010,950,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5.28	70,213,693.92	46,811,560.32
筹资活动现金流入小计		175,713,693.92	1,057,761,560.32
偿还债务支付的现金		3,717,135.42	604,491,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,562,717.78	46,097,187.43
支付其他与筹资活动有关的现金	5.28		368,465,672.00
筹资活动现金流出小计		27,279,853.20	1,019,054,609.43
筹资活动产生的现金流量净额		148,433,840.72	38,706,950.89
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		9,515,130.65	21,458,858.09
六、期末现金及现金等价物余额			
		91,214,628.24	9,515,130.65

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海国投置业有限公司

2024年1-7月所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	本期						所有者权益合计			
	实收资本	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							
一、上期期末余额	300,000,000.00			53,870,274.60				20,516,912.58	28,968,801.22	403,355,988.40
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本期期初余额	300,000,000.00			53,870,274.60				20,516,912.58	28,968,801.22	403,355,988.40
三、本期增减变动金额										
(一)综合收益总额									-4,801,579.47	-4,801,579.47
(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(或实收资本)										
2.盈余公积转增资本(或实收资本)										
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	300,000,000.00			53,870,274.60				20,516,912.58	24,167,221.75	398,554,408.93

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



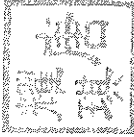
上海国投置业有限公司

2024年1-7月所有者权益变动表（续）
（金额单位为人民币元）

项目	上期						所有者权益合计			
	实收资本	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							
一、上期期末余额	300,000,000.00			53,870,274.60				20,516,912.58	21,017,397.31	395,404,584.49
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	300,000,000.00			53,870,274.60				20,516,912.58	21,017,397.31	395,404,584.49
三、本期增减变动金额										
（一）综合收益总额									7,951,403.91	7,951,403.91
（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（或实收资本）										
2.盈余公积转增资本（或实收资本）										
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	300,000,000.00			53,870,274.60				20,516,912.58	28,968,801.22	403,355,988.40

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



1 公司基本情况

1.1 公司概况

上海国投置业有限公司(以下简称“国投置业”)系于1999年8月经上海市人民政府批准,由上海北方城市发展投资有限公司投资的有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。国投置业的企业法人营业执照注册号:913101066316094453。所属行业为房地产开发类。

截至2024年7月31日止,国投置业注册资本为30,000万元,注册地:上海市静安区天目中路380号2301-2室,本公司主要经营活动为:房地产开发、经营,物业管理。本公司的母公司为上海北方城市发展投资有限公司,法人代表为程晓林。2024年10月11日,本公司法人代表由程晓林变更为唐耀琪。

本财务报表业经公司董事会于2024年10月11日批准报出。

2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

2.2 持续经营

经本公司评估,自本报告期末起的12个月内,本公司持续经营能力良好,不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

会计期间自公历1月1日起至12月31日止。

3.3 营业周期

本公司营业周期为12个月。

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.6 金融工具

3.6.1 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时, 确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的, 本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债, 或者在交易日终止确认已出售的资产, 同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;
- 3) 该金融资产已转移, 且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, 本公司未保留对该金融资产的控制。

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

3.6.2 金融资产的分类

根据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, 将金融资产划分为以下三类:

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产:

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.2 金融资产的分类 (续)

1) 以摊余成本计量的金融资产 (续)

(2) 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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 (债务工具投资)

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:

(1) 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。

(2) 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

当应收票据和应收账款同时满足以上条件时, 本公司将其划分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, 在报表中列示为应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第1)项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第2)项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资)之外的金融资产, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时, 本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(非交易性权益工具投资), 并按照规定确认股利收入。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该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。

3.6.3 金融负债的分类

除下列各项外, 本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.3 金融负债的分类 (续)

3) 不属于本条第1)项或第2)项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第1)项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中, 本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。

该指定一经做出, 不得撤销。

3.6.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具, 是指嵌入到非衍生工具 (即主合同) 中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的, 本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产, 且同时符合下列条件的, 本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具, 将其作为单独存在的衍生工具处理:

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
- 2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3.6.5 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时, 对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。公司对金融资产进行重分类, 自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日, 是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.6 金融工具的计量

1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债, 按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产或金融负债, 相关交易费用应当计入初始确认金额。

2) 后续计量

初始确认后, 本公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后, 本公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备 (仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 本公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系 (如债务人的信用评级被上调), 本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产和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。
- (2) 租赁应收款。
- (3) 贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型, 包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 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(非交易性权益工具投资), 以及衍生金融资产。

2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外, 本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加, 并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加, 处于第一阶段, 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, 无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加, 处于第二阶段, 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。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 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。

对于已发生信用减值的金融资产, 处于第三阶段, 本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日, 本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额, 本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.7 金融工具的减值 (续)

2) 减值准备的确认和计量 (续)

对于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(债务工具投资), 本公司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, 且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备, 但在当期资产负债表日, 该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的, 本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备, 由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时, 本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具, 本公司按照下列方法确定其信用损失:

(1) 对于金融资产, 信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(2) 对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(3) 对于未提用的贷款承诺, 信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下, 本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(4) 对于财务担保合同, 信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额, 减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

(5) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.7 金融工具的减值 (续)

3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率, 来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外, 本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计, 以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的, 可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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。

4) 应收账款减值

对于应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值, 则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况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。对于按账龄划分组合的应收账款, 账龄自确认之日起计算。

应收账款组合:

组合名称	确定组合依据
应收账款组合1	信用风险特征组合
应收账款组合2	关联方组合
应收账款组合3	其他组合

信用风险特征组合预期信用损失率:

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	30
4-5年	50
5年以上	100



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.7 金融工具的减值 (续)

5) 其他应收款减值

按照 3.6.7 4) 中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款, 账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	信用风险特征组合
其他应收款组合 2	关联方组合
其他应收款组合 3	其他组合

信用风险特征组合预期信用损失率:

账龄	其他应收款预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	30
4-5年	50
5年以上	100



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.8 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益, 除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一:

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资, 且本公司将其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。
- 3) 是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (债务工具投资), 其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时, 才能确认股利收入并计入当期损益:

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立;
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司;
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的, 按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重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的, 按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.6 金融工具（续）

3.6.8 利得和损失（续）

对于本公司将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第1)规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括本公司自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当该金融资产终止确认时，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。

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所产生的所有利得或损失（债务工具投资），除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的，对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值。

3.6.9 报表列示

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.9 报表列示 (续)

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资, 在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值, 在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资, 在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资, 在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债, 以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 在“交易性金融负债”科目列示。

3.6.10 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理, 与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理, 发放的股票股利不影响所有者权益总额。

3.7 应收账款

3.7.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.6 金融工具

3.8 其他应收款

3.8.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.6 金融工具

3.9 存货

3.9.1 存货的分类

存货分类为: 开发产品。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.9 存货 (续)

3.9.2 存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3.9.3 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

3.10 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用于出租的建筑物)。

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一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。

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 固定资产

3.11.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- 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。

3.11.2 固定资产折旧方法

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。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 提供经济利益, 则选择不同折旧率或折旧方法、分别计提折旧。

<u>类别</u>	<u>折旧方法</u>	<u>折旧年限 (年)</u>	<u>残值率 (%)</u>	<u>年折旧率 (%)</u>
房屋及建筑物	直线法	20--50	3、5	1.90--4.85
通用设备	直线法	3--5	2、3、5	19.00--32.67



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.12 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用, 在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时, 开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化, 其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过3个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内, 专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额; 一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额, 调整每期利息金额。

3.13 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等, 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。前述资产减值损失一经确认, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

3.14 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.15 收入

3.15.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

3.15.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则

合同开始日, 本公司对合同进行评估, 识别合同所包含的各单项履约义务, 并确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时, 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:

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途, 且本公司在整个合同期间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。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, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务, 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控制权时, 公司考虑下列迹象:

- 1) 本公司就该商品享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务。
- 2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 3) 本公司已将该商品实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品。
- 4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 5) 客户已接受该商品。
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司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。

合同中存在可变对价的, 本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数, 但包含可变对价的交易价格, 不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.15 收入 (续)

3.15.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 (续)

3.15.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则 (续)

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。该交易价格与合同对价之间的差额, 在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日, 本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的, 不考虑合同中存在的重大融资成分。

客户支付非现金对价的, 本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的, 参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的, 作为可变对价处理。

本公司应付客户 (或向客户购买本公司商品的第三方) 对价的, 将该应付对价冲减交易价格, 并在确认相关收入与支付 (或承诺支付) 客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入, 但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

合同中包含两项或多项履约义务的, 公司在合同开始日, 按照各单项履约义务所承诺商品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。

3.15.1.2 各业务类型收入确认和计量具体政策

本公司业务类型包括: 房地产销售。具体收入确认和计量政策如下:

- ①工程已建造完工, 经相关主管部门验收合格并办妥备案手续;
- ②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书, 履行了合同规定的义务, 价款已经取得或确信可以取得;
- ③办理了交房手续;
- ④成本能够可靠地计量。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.16 递延所得税资产和递延所得税负债

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(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。

除单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易,以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等)之外,对于其他既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。对于前述单项交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异,在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债,予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的,不予确认。

3.17 租赁

3.17.1 租赁的识别

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,本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

3.17.1.1 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.17 租赁 (续)

3.17.1 租赁的识别 (续)

3.17.1.1 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法 (续)

如果一项租赁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,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

在租赁期内各个期间,本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供免租期的,本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分配,免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产,本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

本公司取得的与经营租赁有关的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,本公司自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,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。

3.17.1.2 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。本公司取得的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。

3.17.1.3 售后租回

本公司按照附注 3.15 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。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.17 租赁 (续)

3.17.1 租赁的识别 (续)

3.17.1.3 售后租回 (续)

售后租回交易中的资产转让属于销售的,本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;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,本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“3.6 金融工具”。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,本公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,本公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“3.6 金融工具”附注。

3.18 重要会计政策、会计估计的变更

3.18.1 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第17号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定

财政部于2023年10月25日公布了《企业会计准则解释第17号》(财会〔2023〕21号,以下简称“解释第17号”),自2024年1月1日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第17号规定,承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时,应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3.18.2 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。



4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳增值税、消费税额	7%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的	30%、40%、50%、60%
企业所得税	应纳税所得额	25%



5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
现金	31,384.39	31,384.39
银行存款	91,183,243.85	9,483,746.26
其他货币资金		
合计	91,214,628.24	9,515,130.65

5.2 应收账款

5.2.1 按账龄披露：

账龄	2024年7月31日	2023年12月31日
1年以内	2,331,589.90	2,089,933.70
1至2年		
2至3年		
3至4年		21,900.00
4至5年	21,900.00	21,900.00
5年以上	5,352,546.01	5,330,646.01
小计	7,706,035.91	7,464,379.71
减：坏账准备	2,657,026.90	2,639,280.34
合计	5,049,009.01	4,825,099.37

5.2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年7月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,600,861.00	33.75	2,600,861.00	100.00	
按组合计提坏账准备	5,105,174.91	66.25	56,165.90	1.10	5,049,009.01
其中：信用风险特征组合	2,375,389.90	30.83	56,165.90	2.36	2,319,224.00
其他组合	2,729,785.01	35.42			2,729,785.01
合计	7,706,035.91	100.00	2,657,026.90		5,049,009.01



上海国投资业有限公司
2024年1-7月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.2 应收账款(续)

5.2.2 按坏账计提方法分类披露(续)

类别	2023年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,600,861.00	34.84	2,600,861.00	100.00	
按组合计提坏账准备	4,863,518.71	65.16	38,419.34	0.79	4,825,099.37
其中：信用风险特征组合	2,133,733.70	28.59	38,419.34	1.80	2,095,314.36
其他组合	2,729,785.01	36.57			2,729,785.01
合计	7,464,379.71	100.00	2,639,280.34	100.00	4,825,099.37

按单项计提坏账准备：

名称	2024年7月31日			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
袁振平	990,000.00	990,000.00	100.00	无法收回
上海博豪置业发展有限公司	660,296.00	660,296.00	100.00	无法收回
上海百棵药业有限公司	297,536.00	297,536.00	100.00	无法收回
肖由兴	33,400.00	33,400.00	100.00	无法收回
上海闸北区尊银金融教育进修学校	369,702.00	369,702.00	100.00	无法收回
丹牛(上海)投资管理有限公司	249,927.00	249,927.00	100.00	无法收回
合计	2,600,861.00	2,600,861.00		

按组合计提坏账准备：

信用风险特征组合：

账龄	2024年7月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,331,589.90	23,315.90	1.00
4至5年	21,900.00	10,950.00	50.00
5年以上	21,900.00	21,900.00	100.00
合计	2,375,389.90	56,165.90	



5 财务报表项目附注(续)

5.2 应收账款（续）

5.2.2 按坏账计提方法分类披露（续）

其他组合：

名称	2024年7月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室（注1）	2,729,785.01		
合计	2,729,785.01		

注1：系向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

5.2.3 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2023年 12月31日	计提	本期变动金额			2024年7月 31日
			收回或转 回	转销或核 销	其他变 动	
单项计提	2,600,861.00					2,600,861.00
信用风险特征组合	38,419.34	17,746.56				56,165.90
合计	2,639,280.34	17,746.56				2,657,026.90

5.2.4 本报告年末应收账款中无持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

5.2.5 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	金额	占应收账款总 额比例 (%)	坏账准备
上海市闸北区苏河湾旧区改造 专项指挥部办公室	2,729,785.01	35.42	
上海市静安区机关事务管理局 袁振平	1,970,955.00	25.58	19,709.55
上海博豪置业发展有限公司	990,000.00	12.85	990,000.00
上海闸北区尊银金融教育进修 学校	660,296.00	8.57	660,296.00
合计	6,720,738.01	87.21	2,039,707.55



上海国投资业有限公司
2024年1-7月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.3 其他应收款

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	43,560,181.36	1,347,203,332.32
合计	43,560,181.36	1,347,203,332.32

5.3.1 其他应收款按账龄披露:

账龄	2024年7月31日	2023年12月31日
1年以内		1,303,006,436.67
1至2年		19,222.41
2至3年	19,222.41	3,178,765.87
3至4年	3,178,765.87	
4至5年		
5年以上	41,989,776.77	41,989,776.77
小计	45,187,765.05	1,348,194,201.72
减: 坏账准备	1,627,583.69	990,869.40
合计	43,560,181.36	1,347,203,332.32

5.3.2 按款项性质分类情况

款项性质	2024年7月31日	2023年12月31日
动迁成本	41,317,745.08	41,317,745.08
往来款及借款		1,303,006,436.67
其他	3,795,019.97	3,795,019.97
备用金、保证金及押金	75,000.00	75,000.00
小计	45,187,765.05	1,348,194,201.72
减: 坏账准备	1,627,583.69	990,869.40
合计	43,560,181.36	1,347,203,332.32

5.3.3 其他应收款按分类披露:

类别	2024年7月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	45,187,765.05	100.00	1,627,583.69	3.60	43,560,181.36
其中: 信用风险特征组合	3,870,019.97	8.56	1,627,583.69	42.06	2,242,436.28
其他组合	41,317,745.08	91.44			41,317,745.08
关联方组合					
合计	45,187,765.05	100.00	1,627,583.69		43,560,181.36



5 财务报表项目附注(续)

5.3 其他应收款（续）

5.3.3 其他应收款按分类披露：

类别	2023年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,348,194,201.72	100.00	990,869.40	100.00	1,347,203,332.32
其中：信用风险特征组合	3,870,019.97	0.29	990,869.40	100.00	2,879,150.57
其他组合	41,317,745.08	3.06			41,317,745.08
关联方组合	1,303,006,436.67	96.65			1,303,006,436.67
合计	1,348,194,201.72	100.00	990,869.40	100.00	1,347,203,332.32

按组合计提坏账准备：

信用风险特征组合：

账龄	2024年7月31日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1至2年			
2至3年	19,222.41	1,922.24	10.00
3至4年	3,178,765.87	953,629.76	30.00
5年以上	672,031.69	672,031.69	100.00
合计	3,870,019.97	1,627,583.69	

其他组合：

名称	2024年7月31日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
动迁成本	41,317,745.08		
合计	41,317,745.08		



上海国投资业有限公司
2024年1-7月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.3 其他应收款（续）

5.3.4 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失	整个存续期预期信用损失	
2024年1月1日余额	990,869.40			990,869.40
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	636,714.29			636,714.29
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年7月31日余额	1,627,583.69			1,627,583.69

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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	整个存续期预期信用损失	
2024年1月1日余额	1,348,194,201.72			1,348,194,201.72
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增				
本期终止确认				
其他变动	1,303,006,436.67			1,303,006,436.67
2024年7月31日余额	45,187,765.05			45,187,765.05

5.3.5 其他应收款坏账准备计提情况

类别	2023年 12月31日	计提	本期变动金额			2024年 7月31日
			收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
信用风险特征组合	990,869.40	636,714.29				1,627,583.69
合计	990,869.40	636,714.29				1,627,583.69



5 财务报表项目附注(续)

5.3 其他应收款（续）

5.3.6 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例(%)	坏账准备
上海市静安区建设和管理委员会	动迁成本及相关资金占用费	41,317,745.08	91.71	
小业主维修基金	其他	3,178,765.87	7.06	953,629.76
桥东二期住户	其他	457,320.00	1.02	457,320.00
上海双爱物业管理有限公司	备用金、保证金及押金	50,000.00	0.11	50,000.00
浙江中成建工集团有限公司	其他	50,000.00	0.11	50,000.00
合计		45,053,830.95	100.00	1,510,949.76

5.4 存货

5.4.1 存货分类

项目	2024年7月31日			2023年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,205,323,651.37		1,205,323,651.37	1,280,372,539.85		1,280,372,539.85
合计	1,205,323,651.37		1,205,323,651.37	1,280,372,539.85		1,280,372,539.85

注：抵押情况详附注 8.1。

5.4.1.1 开发产品

项目名称	竣工时间	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年7月31日
桥东二期旧改项目	2015/2021年	1,280,372,539.85	27,203,704.46	102,252,592.94	1,205,323,651.37
合计		1,280,372,539.85	27,203,704.46	102,252,592.94	1,205,323,651.37

5.4.2 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

报告期末存货资本化余额为 154,810,269.53 元

5.5 其他流动资产

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
预交及待抵扣税金	6,251,081.64	6,293,159.28
合计	6,251,081.64	6,293,159.28



5 财务报表项目附注(续)

5.6 投资性房地产

5.6.1 按成本计量的投资性房地产

	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2023年12月31日	450,518,922.66	450,518,922.66
2. 本期增加金额	26,923,204.78	26,923,204.78
(1) 存货转入	26,923,204.78	26,923,204.78
3. 本期减少金额		
(1) 转入固定资产		
4. 2024年7月31日	477,442,127.44	477,442,127.44
二、累计折旧		
1. 2023年12月31日	59,190,421.03	59,190,421.03
2. 本期增加金额	8,321,952.63	8,321,952.63
(1) 计提或摊销	8,321,952.63	8,321,952.63
3. 本期减少金额		
(1) 转入固定资产		
4. 2024年7月31日	67,512,373.66	67,512,373.66
三、减值准备		
1. 2023年12月31日		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2024年7月31日		
四、账面价值		
1. 2024年7月31日	409,929,753.78	409,929,753.78
2. 2023年12月31日	391,328,501.63	391,328,501.63

注：抵押情况详附注 8.1。



5 财务报表项目附注(续)

5.7 固定资产

5.7.1 固定资产汇总情况

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
固定资产	79,284,091.44	5,243,531.81
固定资产清理		
合计	79,284,091.44	5,243,531.81

5.7.2 固定资产情况

	房屋建筑物	通用设备	合计
一、账面原值:			
1.2023年12月31日	12,056,358.10	3,837,785.00	15,894,143.10
2.本期增加金额	75,329,388.16		75,329,388.16
(1) 购置			
(2) 存货转入	75,329,388.16		75,329,388.16
3.本期减少金额			
4.2024年7月31日	87,385,746.26	3,837,785.00	91,223,531.26
二、累计折旧			
1.2023年12月31日	7,892,147.34	2,758,463.95	10,650,611.29
2.本期增加金额	1,200,872.27	87,956.26	1,288,828.53
(1) 计提	1,200,872.27	87,956.26	1,288,828.53
(2) 投资性房地产转入			
3.本期减少金额			
4.2024年7月31日	9,093,019.61	2,846,420.21	11,939,439.82
三、减值准备			
1.2023年12月31日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024年7月31日			
四、账面价值			
1.2024年7月31日	78,292,726.65	991,364.79	79,284,091.44
2.2023年12月31日	4,164,210.76	1,079,321.05	5,243,531.81

注: 抵押情况详见附注 8.1。



5 财务报表项目附注(续)

5.8 长期待摊费用

项目	2023年12月31日	本年增加	本年摊销	其他减少	2024年7月31日
办公室装修	1,875,881.00	405,656.47	276,952.97		2,004,584.50
合计	1,875,881.00	405,656.47	276,952.97		2,004,584.50

5.9 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

项目	2024年7月31日		2023年12月31日	
	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
预估成本、费用	17,790,230.63	4,447,557.65	16,872,692.70	4,218,173.17
可弥补亏损	71,271,222.73	17,817,805.68	71,793,391.33	17,948,347.83
合计	89,061,453.36	22,265,363.33	88,666,084.03	22,166,521.00

5.10 其他非流动资产

项目	2024年7月31日		2023年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
桥东二期消防站	98,483,019.66		98,483,019.66	
桥东二期变电站	120,872,431.41		120,872,431.41	
合计	219,355,451.07		219,355,451.07	

2021年，公司将桥东二期消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司，尚未进行结算。

5.11 应付账款

5.11.1 应付账款列示

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
工程款	136,949,118.92	182,071,344.13
物业费	13,007,297.33	12,227,977.26
合计	149,956,416.25	194,299,321.39



上海国投置业有限公司
2024年1-7月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.11 应付账款 (续)

5.11.2 账龄超过一年的重要应付账款

项目	2024年7月31日	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	40,386,568.25	尚未结算
上海建工七建集团有限公司	35,485,145.15	尚未结算
上海北方物业管理有限公司	11,391,371.40	尚未结算
上海建工二建集团有限公司	5,443,335.50	尚未结算
上海光大电力工程技术有限公司	4,011,779.41	尚未结算
合计	96,718,199.71	

5.12 预收账款

5.12.1 预收账款列示

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
预收租金	99,000.00	
合计	99,000.00	

5.13 应交税费

税种	2024年7月31日	2023年12月31日
房产税	596,644.14	1,659,818.03
土地增值税	91,189.49	91,189.49
城市维护建设税	72,904.60	32,361.89
教育费附加	47,628.48	18,669.39
营业税	13,951.32	13,951.32
增值税	13,940.71	
印花税	8,341.83	4,878.48
土地使用税	8,196.61	24,589.82
合计	852,797.18	1,845,458.42

5.14 其他应付款

5.14.1 其他应付款情况

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	245,300,211.08	1,503,382,239.83
合计	245,300,211.08	1,503,382,239.83



5 财务报表项目附注(续)

5.14 其他应付款(续)

5.14.1.1 按款项性质列示其他应付款

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
往来款及借款	244,091,230.70	1,502,177,723.45
保证金及押金	1,059,560.72	1,055,096.72
其他	149,419.66	149,419.66
合计	245,300,211.08	1,503,382,239.83

5.14.1.2 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024年7月31日	未偿还或结转的原因
上海闸北动拆迁实业有限公司桥东二期旧改基地	28,657,509.85	尚未支付的动迁款
上海市静安区建设和管理委员会	15,742,006.39	工程质保金
合计	44,399,516.24	

5.15 一年内到期的非流动负债

借款类别	2024年7月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	13,100,000.00	8,550,000.00
应付利息	40,404.16	9,662.50
合计	13,140,404.16	8,559,662.50

5.16 长期借款

长期借款分类

借款类别	2024年7月31日	2023年12月31日
抵押借款	1,272,782,864.58	1,175,550,000.00
应付利息	3,551,693.56	1,186,477.44
合计	1,276,334,558.14	1,176,736,477.44

注：抵押情况详见附注8.1。



上海国投置业有限公司
2024年1-7月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.17 实收资本

项目	2023年12月31日	本年增加	本年摊销	2024年7月31日
上海北方城市发展投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00
合计	300,000,000.00			300,000,000.00

5.18 资本公积

项目	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年7月31日
其他资本公积	53,870,274.60			53,870,274.60
合计	53,870,274.60			53,870,274.60

5.19 盈余公积

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年7月31日
法定盈余公积	20,516,912.58			20,516,912.58
合计	20,516,912.58			20,516,912.58

5.20 未分配利润

项目	2024年1-7月	2023年度
调整前上年年末未分配利润	28,968,801.22	21,017,397.31
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	28,968,801.22	21,017,397.31
加：本期净利润	-4,801,579.47	7,951,403.91
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	24,167,221.75	28,968,801.22

5.21 营业收入和营业成本

5.21.1 营业收入和营业成本情况

项目	2024年1-7月		2023年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	14,286,905.18	9,410,038.56	24,116,689.12	15,653,569.52
合计	14,286,905.18	9,410,038.56	24,116,689.12	15,653,569.52



5 财务报表项目附注(续)

5.21 营业收入和营业成本(续)

5.21.2 营业收入明细

行业名称	2024年1-7月		2023年度	
	收入	成本	收入	成本
其他业务收入	14,286,905.18	9,410,038.56	24,116,689.12	15,653,569.52
房地产租赁	13,930,191.66	9,410,038.56	22,898,624.17	15,653,569.52
其他收入	356,713.52		1,218,064.95	
合计	14,286,905.18	9,410,038.56	24,116,689.12	15,653,569.52

5.22 税金及附加

项目	2024年1-7月	2023年度
房产税	4,278,768.85	6,636,955.13
城市维护建设税	64,876.77	143,087.29
土地使用税	57,376.25	98,359.28
教育费附加	46,340.57	102,205.19
印花税	21,509.15	173,166.38
合计	4,468,871.59	7,153,773.27

5.23 销售费用

项目	2024年1-7月	2023年度
展览及策划费	310,673.00	47,165.00
办公费	55,450.20	59,111.51
广告费		178,113.00
合计	366,123.20	284,389.51



5 财务报表项目附注(续)

5.24 管理费用

项目	2024年1-7月	2023年度
物业费	1,645,488.00	1,802,942.05
折旧费	1,288,828.53	501,472.05
公共事业费	363,972.30	2,303,753.91
其他长期资产摊销	276,952.97	433,013.26
专业服务费	160,824.60	1,089,667.90
装修修理费	4,615.00	2,325,564.90
业务招待费		7,118.00
其他		1,561.08
合计	3,740,681.40	8,465,093.15

5.25 财务费用

项目	2024年1-7月	2023年度
利息支出	25,958,675.56	46,092,462.53
减: 利息收入	25,416,497.18	43,639,617.92
汇兑损益		
手续费	4,973.00	7,364.95
合计	547,151.38	2,460,209.56

5.26 信用减值损失

项目	2024年1-7月	2023年度
应收账款坏账损失	17,746.56	29,475.51
其他应收款坏账损失	636,714.29	159,707.19
合计	654,460.85	189,182.70



5 财务报表项目附注(续)

5.27 所得税费用

5.27.1 所得税费用表

项目	2024年1-7月	2023年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	-98,842.33	-18,040,932.50
合计	-98,842.33	-18,040,932.50

5.27.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024年1-7月
利润总额	-4,900,421.80
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-1,225,105.45
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	163,615.21
税法规定的额外可扣除费用	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	962,647.91
所得税费用	-98,842.33

5.28 现金流量表项目

5.28.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2024年1-7月	2023年度
利息收入	122,747.18	295,867.92
企业间往来	18,000.00	70,536.00
合计	140,747.18	366,403.92

5.28.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2024年1-7月	2023年度
费用支出	1,329,683.80	6,119,282.30
企业间往来	384,530.29	1,332,741.30
合计	1,714,214.09	7,452,023.60

5.28.3 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2024年1-7月	2023年度
上海北方广富林置业有限公司		45,000,000.00
上海北方城市发展投资有限公司	70,213,693.92	424,895.00
西藏城市发展投资股份有限公司		1,386,665.32
合计	70,213,693.92	46,811,560.32



上海国投置业有限公司
2024年1-7月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.28 现金流量表项目(续)

5.28.4 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2024年1-7月	2023年度
西藏城市发展投资股份有限公司		368,465,672.00
合计		368,465,672.00

5.29 现金流量表补充资料

5.29.1 现金流量表补充资料

项目	2024年1-7月	2023年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-4,801,579.47	7,951,403.91
加: 信用减值损失	654,460.85	189,182.70
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,610,781.16	14,421,680.57
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	276,952.97	433,013.26
处置固定资产、无形资产和其他长期 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失		
财务费用	25,958,675.56	46,092,462.53
投资损失		
递延所得税资产减少	-98,842.33	-18,040,932.50
递延所得税负债增加		
存货的减少	75,048,888.48	245,333,051.55
经营性应收项目的减少	-1,978,053.77	-34,787,618.18
经营性应付项目的增加	-101,310,049.99	-311,329,361.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,361,233.46</u>	<u>-49,737,117.33</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	91,214,628.24	9,515,130.65
减: 现金的年初余额	9,515,130.65	21,458,858.09
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>81,699,497.59</u>	<u>-11,943,727.44</u>



5 财务报表项目附注(续)

5.29 现金流量表补充资料(续)

5.29.2 现金和现金等价物的构成

项目	2024年7月31日	2023年12月31日
一、现金	91,214,628.24	9,515,130.65
其中: 库存现金	31,384.39	31,384.39
可随时用于支付的银行存款	91,183,243.85	9,483,746.26
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	91,214,628.24	9,515,130.65

5.30 租赁

5.30.1 本公司作为出租方

项目	本期金额	上期金额
经营租赁收入	13,930,191.66	22,898,624.17
合计	13,930,191.66	22,898,624.17

5.31 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	78,292,726.65	借款抵押
投资性房地产	409,368,392.53	借款抵押
存货	1,142,520,227.85	借款抵押
合计	1,630,181,347.03	



6 关联方及关联交易

6.1 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(%)
上海北方城市发展投资有限公司	天目中路380号801-11室	投资开发,商业贸易,房地产开发经营,置业管理	455,494,797.83	100.00	100.00

本公司控股股东为上海北方城市发展投资有限公司, 实际控制人为西藏城市发展投资股份有限公司。

6.2 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西藏城市发展投资股份有限公司	实际控制人
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	北方集团持股50%的企业
上海北方广富林置业有限公司	与本企业受同一母公司控制的其他企业
上海和田城市建设开发有限公司	与本企业受同一母公司控制的其他企业
上海地产北方建设有限公司	与本企业受同一母公司控制的其他企业
上海越秀置业有限公司	与本企业受同一母公司控制的其他企业
上海北方企业(集团)有限公司	集团同一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业

6.3 关联交易情况

6.3.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

6.3.1.1 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
上海北方物业管理有限公司	物业管理	851,540.00	1,557,914.20

6.3.2 关联租赁情况

6.3.2.1 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房屋建筑物	108,108.00	185,328.00



6 关联方及关联交易 (续)

6.3 关联交易情况 (续)

6.3.3 关联担保情况

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
上海北方城市发展投资有限公司	上海国投置业有限公司	1,200,000,000.00	1,071,332,864.58	2023/3/31	2036/3/28	否

6.3.4 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出 上海北方城市发展投资有限公司	900,000,000.00	2015/10/15	2024/7/31	4.75%

6.3.5 关联方资金拆借利息

关联方	本期金额	上期金额
拆出 上海北方城市发展投资有限公司	25,293,750.00	43,343,750.00

6.3.6 关联方应收应付款项

6.3.6.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海北方城市发展投资有限公司			952,737,472.38	
其他应收款	上海北方广富林置业有限公司			350,206,422.23	
其他应收款	西藏城市发展投资股份有限公司			62,542.06	



6 关联方及关联交易 (续)

6.3 关联交易情况 (续)

6.3.6 关联方应收应付款项 (续)

6.3.6.2 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海北方物业管理有限公司	12,242,911.40	11,391,371.40
其他应付款	西藏城市发展投资股份有限公司		1,400,426,276.01
其他应付款	上海地产北方建设有限公司		33,769,326.40
其他应付款	上海和田城市建设开发有限公司		23,350,304.80
其他应付款	上海越秀置业有限公司		225,000.00
其他应付款	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00
其他应付款	上海北方城市发展投资有限公司	199,684,414.46	

7 或有事项

截至资产负债表日, 本公司不存在需要披露的或有事项。



上海国投置业有限公司
2024年1-7月财务报表附注
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

8 承诺事项

截至2024年7月31日,本公司承诺事项:

8.1 资产抵押

资产名称	账面科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度		产权证编号
						(万元)	(万元)	
北方大厦	固定资产	3,941,493.65	2021.12.14至 2036.12.01	天目中路380号	宁波银行长宁支行	23,400.00	21,455.00	07000DY21BF21M5 沪房地浦字(2009)第000857号
	投资性房地产	15,085,325.94	2021.12.14至 2036.12.01					
桥东二期旧改项目	存货	1,142,520,227.85	2023.3.30至 2033.3.29	虬江路1355弄1号,2号,3号,5号,6号	中国工商银行上海南北支行	80,000.00	67,322.52	沪(2021)静字不动产权第025033号、 沪(2021)静字不动产权第025034号
	固定资产	74,351,233.00						
商办楼	投资性房地产	394,283,066.59			上海银行闸北支行	40,000.00	39,810.76	



9 资产负债表日后事项

截止报告日, 公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

10 其他重要事项

10.1 前期会计差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

10.2 重要债务重组

本公司 2024 年 1-7 月未发生重大债务重组事项。

10.3 资产置换

本公司 2024 年 1-7 月未发生重大资产置换事项。

10.4 年金计划

本公司 2024 年 1-7 月未发生年金计划事项。

10.5 终止经营

本公司 2024 年 1-7 月未发生终止经营事项。

10.6 经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下:

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	409,929,753.78	391,328,501.63

10.7 其他需要披露的重要事项

截至 2024 年 7 月 31 日, 公司无需要披露的重要或有事项。



11 财务报表之批准

本财务报表于2024年10月11日业经本公司董事会批准通过。



上海国投置业有限公司

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



日期: 2024年10月11日

