

公司代码：600848
900928

公司简称：上海临港
临港 B 股

上海临港控股股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人翁恺宁、主管会计工作负责人姚炜及会计机构负责人（会计主管人员）徐庭骅声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

按公司2025年度的净利润提取法定盈余公积后，以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东进行利润分配，拟每10股派发现金红利人民币2.00元（含税），合计派发现金红利约人民币5.04亿元。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性描述均不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告“管理层讨论与分析”有关章节中详细描述了公司可能面对的风险，敬请投资者予以关注。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理、环境和社会.....	29
第五节	重要事项.....	41
第六节	股份变动及股东情况.....	54
第七节	债券相关情况.....	60
第八节	财务报告.....	73

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	报告期内在中国证券监督管理委员会指定信息媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
上海临港/公司/本公司/上市公司	指	上海临港控股股份有限公司（股票代码：600848、900928）
临港集团	指	上海临港经济发展（集团）有限公司
漕总公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
临港资管	指	上海临港经济发展集团资产管理有限公司
浦江公司	指	上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司
太保资管	指	太平洋资产管理有限责任公司
临港投资	指	上海临港经济发展集团投资管理有限公司
临港物流公司	指	上海临港现代物流经济发展有限公司
漕河泾园区	指	公司子公司负责开发的位于上海漕河泾新兴技术开发区的相应区域
松江园区	指	公司子公司上海临港联合发展有限公司负责开发的位于上海市松江区的相应区域
浦江园区	指	公司子公司上海临港浦江国际科技城发展有限公司负责开发的位于上海市闵行区浦江镇的相应区域
南桥园区	指	公司子公司上海临港联合发展有限公司负责开发的位于上海市奉贤区的相应区域
康桥园区	指	公司子公司上海临港联合发展有限公司负责开发的位于上海市浦东新区康桥镇的相应区域
金山园区	指	公司子公司上海临港联合发展有限公司负责开发的位于上海市金山区的相应区域
滴水湖金融湾/临港新片区现代服务业开放区	指	公司子公司上海临港新片区经济发展有限公司负责开发的位于中国(上海)自由贸易试验区临港新片区现代服务业开放区的相应区域
临港新片区大飞机航空产业园	指	公司子公司上海临港新片区航空产业发展有限公司负责开发的位于中国(上海)自由贸易试验区临港新片区的相应区域
临港新片区/新片区	指	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
A股	指	人民币普通股股票
B股	指	人民币特种股股票
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海临港控股股份有限公司
公司的中文简称	上海临港
公司的外文名称	SHANGHAILINGANGHOLDINGSCO., LTD.
公司的外文名称缩写	SHLG
公司的法定代表人	翁恺宁

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	金莹	谢忠铭
联系地址	上海市浦东新区海港大道1515号 创晶科技中心T2楼9层	上海市浦东新区海港大道1515号 创晶科技中心T2楼9层
电话	021-64855827	021-64855827
传真	021-64852187	021-64852187
电子信箱	ir@shlingang.com	ir@shlingang.com

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市松江区莘砖公路668号3层
公司注册地址的历史变更情况	报告期内未发生变更
公司办公地址	上海市浦东新区海港大道1515号创晶科技中心T2楼9层
公司办公地址的邮政编码	201306
公司网址	www.lingangholding.com
电子信箱	ir@shlingang.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、香港《文汇报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会综合办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上海临港	600848	自仪股份
B股	上海证券交易所	临港B股	900928	自仪B股

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区南京东路61号四楼
	签字会计师姓名	谢骞、文琼瑶

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年		本期比上年同期 增减(%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	7,937,309,355.05	11,284,686,854.16	11,103,035,861.85	-29.66	7,111,303,799.01	7,052,134,567.31
利润总额	1,688,522,217.51	2,613,015,945.93	2,861,878,885.67	-35.38	2,075,974,201.16	2,246,232,415.64
归属于上市公司股东的净利润	969,062,997.47	1,109,335,097.79	1,096,574,933.08	-12.64	1,058,927,220.10	1,060,637,822.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	713,647,939.70	995,605,697.37	995,605,697.37	-28.32	752,823,200.88	752,823,200.88
经营活动产生的现金流量净额	-949,615,007.55	-4,900,585,323.29	-4,557,187,201.22	不适用	-6,082,766,263.07	-5,556,624,006.20
	2025年末	2024年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2023年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	16,692,775,242.65	16,858,777,617.05	19,136,143,376.51	-0.98	16,408,447,533.93	18,565,643,730.63
总资产	87,628,282,190.64	85,853,240,730.95	83,389,187,655.52	2.07	83,553,736,987.86	81,023,155,931.97

(二)主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年		本期比上年同期增减 (%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.38	0.44	0.43	-13.64	0.42	0.42
稀释每股收益(元/股)	0.38	0.44	0.43	-13.64	0.42	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.28	0.39	0.39	-28.21	0.30	0.30
加权平均净资产收益率(%)	5.87	6.64	5.77	减少0.77个百分点	6.61	6.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.33	6.20	5.24	减少1.87个百分点	4.86	4.36

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

利润总额变动原因说明：面对经济周期调整和行业环境变化，本期利润总额变动主要系园区销售收入较上年同期有所下降。公司将以“创新生态集成服务商和总运营商”为转型目标，持续加大优质项目导入力度，稳步推进 REITs 等资本运作路径，加强重点领域的产业培育与集聚，培育以运营服务、产业投资为核心的多元化增长动能，优化业务结构和收入构成，推动公司经营质量得以提升与可持续发展。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,580,915,545.06	1,158,586,812.09	1,062,451,390.21	4,135,355,607.69
归属于上市公司股东的净利润	172,013,191.35	158,529,729.38	772,190,579.11	-133,670,502.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	172,994,600.75	128,823,708.67	682,459,748.70	-270,630,118.42
经营活动产生的现金流量净额	-2,078,510,026.82	-278,547,278.90	-94,320,806.03	1,501,763,104.20

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注 (如适用)	2024 年金额	2023 年金额
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		61,998,178.30	214,175,977.64
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		214,907,931.80	333,944,593.80
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		-55,573,782.81	11,318,929.46

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		19,767,904.94	
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			13,387,900.08	77,548.03
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		37,369,228.63	-3,148,625.61
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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	-18,371,385.48		-45,220,669.24	-44,183,824.25
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		-328,714.20	-2,537,225.72
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减:所得税影响额	80,307,598.31		109,065,603.55	120,594,932.26
少数股东权益影响额(税后)	21,730,932.23		23,512,973.53	82,948,421.87
合计	255,415,057.77		113,729,400.42	306,104,019.22

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十二、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他非流动金融资产	1,167,371,470.45	1,513,686,100.27	346,314,629.82	125,359,931.78
合计	1,167,371,470.45	1,513,686,100.27	346,314,629.82	125,359,931.78

十三、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

上海临港紧紧围绕上海市重点产业布局,根据全市千亿级产业集群及主导产业特色赛道集聚区的建设要求,在全市范围内重点深耕产业园区,发挥特色产业承载功能,助力推动全市产业集聚度和创新浓度持续提升。报告期内,公司以园区创新生态集成服务商和总运营商为转型目标,加强从传统园区开发模式向园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资的转型力度,不断加强产业思维、服务思维、经营思维,全力服务临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等国家重大战略和全市发展大局。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

在国内城镇化从快速增长期转向稳定发展期,城市发展从大规模增量扩张转向存量提质增效为主的周期背景下,产业园区开发行业呈现出开发建设规模惯性叠加外部市场需求持续走低,进而推动资产价格阶段性走低的客观趋势。

同时,国家深入推进高质量发展、新型工业化和现代化产业体系建设的新发展阶段,对产业园区开发行业也提出了不断注重集约高效、着力强化特色发展、精心培育创新生态,在发展新质生产力上打开突破口的新发展要求。

在复杂多变的宏观背景与经济环境下,园区开发行业内的绝大部分市场主体均采取了由规模扩张向集群化升级、由同质化竞争向特色化转型、由载体开发向产业生态运营转型、由要素驱动向创新驱动发展转变、由传统管理模式向数字化演进、由粗放式发展向绿色低碳转型等一系列转型发展举措。

三、经营情况讨论与分析

2025年,是公司深化改革、加快转型的关键一年。面对复杂的外部发展环境和艰巨的转型攻坚任务,上海临港全力服务国家战略和全市发展大局,积极加强自身识变、应变、求变能力,在主动把握公司发展阶段性特征的前提下,以园区创新生态集成服务商和总运营商为转型目标,调整发展节奏、把握转型方向、落实改革举措,坚决打好招商去化、经营提升、降本增效、改革转型、风险防控“五大攻坚战”,以改革创新和精细化管理为抓手,不断减弱园区的地产属性、开发属性、载体属性,不断增强园区的产业属性、科创属性、服务属性,把公司发展切实放在国家战略全局、融入上海发展大局之中。

报告期内,公司实现营业收入79.37亿元,归属于上市公司股东的净利润9.69亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润7.14亿元。截至报告期末,公司总资产876.28亿元,归属于上市公司股东的净资产166.93亿元。报告期内,公司下属园区企业营收规模超过10,825.04亿元,公司下属园区企业固定资产投资总额达到162.92亿元。

总体来看,通过加快业务体系、组织体系、能力体系的改革优化,公司在报告期内着力降低重资产开发速度、提升轻资产运营和产业投资比重,以“由重转轻、轻重并举”为抓手,在稳住经营发展基本盘的同时,着力重塑“空间+服务+投资”的价值逻辑,推动各项经营指标稳健运行,转型发展纵深推进,为股东创造了持续价值。

一、以园区赋能产业生态,聚焦打造产业承载地与首选地

在上海市以科技创新引领“五个中心”建设的发展大局下,公司围绕全市“3+6”“2+2”“4+5”的现代化产业体系,在集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业以及新一代电子信息、智能网联新能源汽车、高端装备、先进材料、新能源及绿色低碳、时尚消费品等产业赛道精准发力,持续深化打造漕河泾元创未来、浦江创芯之城、临港松江科技城(工业互联网)、南桥智行生态谷、临港新片区大飞机园等一批“上海市特色产业园区”,聚力赋能打造特色产业生态,招引服务优秀项目,精准赋能旗下特色园区、特色产业、特色企业。

在人工智能及元宇宙产业赛道,公司旗下漕河泾园区对接AI链主企业,助力园区企业稀宇科技(MINIMAX)等人工智能关键技术领域企业赴港上市,引入具身智能瞪羚企业它石智航,深化打造上海颠覆性技术创新中心、模速空间等重点产业孵化载体,并通过首发AI聚合体、建设AI加速器、合办AI+生态大会等多种方式,推动大厂团队在园区“二次创业”。

在集成电路及生物医药产业赛道，公司旗下浦江园区深耕集成电路及新一代信息技术关键领域，助力园区企业壁仞科技、天数智芯等独角兽企业赴港上市，引入芯氧半导体、近硕半导体等一批高成长性企业。通过推进建设医疗器械集聚区建设，浦江园区在生物医药赛道积极拓展产业链上下游资源，引进东箭南科技、纳全生物、应和脑科学等产业链上关键企业。

在商业航天、高端装备仪器及时尚消费品产业赛道，公司旗下松江园区持续推动格思航天、垣信卫星等一批创新龙头在园区内深耕发展，联合上海科学院导入仪创港项目，打造高端装备仪器产业集聚高地，同时，推动万木生源在园区内落户总部，有力提升园区时尚消费产业能级。

在智能网联新能源汽车及智能终端产业赛道，公司旗下南桥园区紧密联动智能网联技术中心等功能平台，导入通通达科技等瞪羚企业，同时，通过深化数字江海、海归小镇等综合产业优势，引进首芯半导体、虹晶晶等优质企业，推动智能终端科技产业积聚成势。在康桥园区，公司持续助力智元机器人等人形机器人头部企业在园区内深耕发展，不断深化具身智能通用大模型建设。

在跨境金融产业赛道，公司旗下滴水湖金融湾依托临港新片区“走出去”综合服务平台、上海再保险登记交易中心等功能平台，推动跨境金融、再保险机构加速集聚，引入了安盛环球、汉诺威再保险等金融企业，实现日企(上海)中小企业国际产业园正式开园，落地岛津实验器材、TBM、威顿智存等多家知名企业，助推国家战略承载区更好发挥“增长极”“试验田”作用。

在国产商用大飞机产业赛道，公司旗下大飞机园围绕大飞机产业链，引入上海兴航、泽达航空、赛峰APC、华测品正、钢研纳克、上飞采供等重点项目，进一步丰富了园区内航空零部件、航空发动机、机载系统、材料检测等产业细分门类，从高端制造、保税维修、复合材料、航空物流等领域进一步强化园区整体产业能级。

二、以投资强化企业粘性，加大潜力科创项目投资培育

2025年，公司紧紧围绕上海产业体系发展方向，逐步构建“产业引领+投资驱动+科创赋能”的赋能体系，稳步增强科创产业投资的专业性与显示度，以投资增强园区企业发展粘性，有效增强公司自身经营发展的投资属性。报告期内，公司参与投资上海先导基金人工智能母基金、深化打造临港策源基金科创策源功能。2025年至今，公司通过多种渠道投资的壁仞科技、云汉芯城、精锋医疗等多家企业成功挂牌上市，并已完成对盛合晶微、新微科技等重点产业赛道上相关潜力项目的投资布局。

同时，公司进一步聚焦关键核心技术突破和应用场景落地，深化与高校、科研机构、产业伙伴合作，着力引进多个高能级功能平台。报告期内，公司积极推动香港大学等高校研究主体入驻公司旗下园区，发挥承载交叉学科国际研究和人才与未来领袖培养基地等重要功能，推动科研院所在沪重要的科研与产业化场所，营造未来产业培育、孵化、转化的一站式产业潜力源泉。同时，公司推动浦江国产算力共享实验室正式投入运营，以高能级园区科创体系支持关键核心技术攻关，推动优质创新成果在园区应用转化。

三、以服务创造转型价值，逐步构建集成体系与特色生态

围绕“园区创新生态集成服务商和总运营商”的转型方向，公司紧盯“做大做优做强服务板块”的发展目标，将园区运营服务定位为“面向未来的核心能力所在、放大价值的潜力所在、培育生态的关键所在”。报告期内，公司着力打造“专业特色服务+系统集成服务+生态联动服务”三位一体核心服务体系，通过场景共创、标准引领、品牌赋能，有序构建开放共享的优质服务生态。报告期内，公司持续加大对上海临港园服企业发展有限公司等园区服务运营主体的投入力度，坚持“以客户为中心”，深化构建服务集成体系，聚力提升园区运营服务管理能力、专业能力、盈利能力。

报告期内，公司结合园区企业具体发展阶段，从运营服务角度深挖园区企业堵点、难点、痛点，进一步推动打造精准化的“一企一策”服务方案，持续加强企业专业服务的体系性、专业性，推动公司运营服务品牌价值与影响力不断增强。

四、多措并举助力可持续发展，有序推动存量资产的盘活与焕新

根据园区开发市场变化的客观规律，公司在报告期内严格落实“以销定产、成本控制”原则，在经营开发节奏上科学控制，审慎决策新拿地、新开工项目，有效落实体系化的规划引导、穿透式的经营监控、刚性化的成本管控以及价值导向的资产运营。

同时，公司通过推动REITs扩募发行、完成控股子公司土地收储、综合运用金融工具，着力加强资产盘活焕新。报告期内，公司围绕“园区创新生态集成服务商和总运营商”的转型要求，稳步推进以“临港康桥商务绿洲”为底层资产注入REITs平台工作，完成REITs基金扩募份额的募集，有效盘活公司存量资产，促进投融资机制变革和资产管理模式创新。同时，公司作为基础设施公募REITs扩募基金份额

的持有者，公司全资子公司作为扩募基础设施项目的受托运营管理机构，未来可在获得稳定收益的同时，进一步增强公司资产运营服务能力，提升公司的核心竞争力及可持续发展能力。

报告期内，公司根据中央城市工作会议和经济工作会议精神，以推动城市高质量发展为主题，强化“控增量、去库存、优供给”内涵式发展。通过加强市场研判，公司积极配合上海市土地储备中心完成地块收储，有效优化公司现有土地资源配置和资产结构，盘活公司资产，提升资产周转效率，进一步减轻市场去化压力，回笼资金约 26.25 亿元，并用短期内可控的利润减少有效避免了未来大额资金沉淀和可能的更大亏损。

报告期内，公司围绕主业经营与战略发展需要，持续深化资金集控管理，科学优化融资结构，综合运用金融工具，优化资金成本结构，推动综合融资成本有序可控，低于行业平均水平。

五、以规范治理夯实风控，树立合规“生命线”的发展理念

2025 年，公司积极响应监管要求，提升公司法人治理效能，全面贯彻落实新《公司法》《上市公司治理准则》《上市公司章程指引》等规定，深入推进公司治理改革，持续强化制度建设，对《公司章程》《股东会规则》《董事会议事规则》等核心制度进行修订与完善，明确由董事会审计委员会行使《公司法》规定的原监事会职责；进一步优化决策机制，制定“一张清单管决策”机制，提升重大事项决策效率和科学性，全面加强决策的科学化、规范化水平。同时，公司按照“早识别、早预警、早干预”的要求，持续健全风险防控体系，重点聚焦关键业务领域，深入分析自身业务特点和市场环境，对业务流程进行了全面梳理和优化，运用先进技术强化金融风险识别和管理，将风险防控的关口前移，保障公司稳健运营。

六、以能力建设提质增效，同步强化市值管理与 ESG 治理能力

2025 年，公司主动参照证监会和国资委的相关要求制定《市值管理制度》，制定并实施“提质增效重回报”行动方案，明确提升主业经营质量，深化与资本市场沟通，探索创新价值管理工具等多元路径与举措。同时，公司在董事会“战略与 ESG 委员会”的制度框架下，进一步将 ESG 理念嵌入战略规划与经营管理全过程，重点推进 ESG 治理、信息披露与价值传播等关键环节，积极对接主流 ESG 评级机构，开展海外 ESG 路演。结合加入“长三角 G60 科创走廊 ESG 发展联盟”为契机，公司有序构建园区绿色低碳发展体系，助力产业绿色转型，推动 ESG 治理效能加速向核心竞争力转化。报告期内，公司连续三年获中上协“董事会最佳实践奖”、“上市公司可持续发展最佳实践奖”，入选央视联合国务院国资委机构评选的“中国 ESG 上市公司先锋 100”、“国企先锋 100”、“长三角先锋 100”榜单。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，根据内外部发展环境发生的深刻变化，公司积极加强自身识变、应变、求变能力，持续强化自身特有的核心竞争力，集中资源深耕园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资三大主业，强化招商引资的系统性、服务资源的统筹性、产业投资的专业性，坚定不移走转型发展之路。

（一）产业承载功能与品牌能力

在全国和上海重点产业发展任务的指引下，上海临港全面贯彻新发展理念，积极构建承载重大产业项目和战略性新兴产业集群的重要平台。在错综复杂的市场背景下，公司围绕集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业，强化产业培育能力和平台招商能力，推动高端产业要素集聚，打造具有核心竞争力产业生态。通过不断放大业务联动效应、资源整体优势，公司专业化运营“临港”、“漕河泾”、“科技绿洲”等园区品牌，深化“区区合作、品牌联动”的创新合作模式，以实际行动践行园区创新生态集成服务商和总运营商战略定位。

（二）成熟园区运营与服务能力

上海临港积极构建覆盖产业导入、招商运营、物业管理、企业服务、金融服务等全生命周期的服务体系，形成标准化与定制化相结合的专业服务能力，具有成熟完善的产业生态与运营管理经验。同时，公司已建立了较为完善的产业研究体系，通过强化产业趋势研判能力和项目筛选能力，公司能够合理匹配优质产业资源，科学提升园区综合价值创造能力，形成共建共享、共生共赢的产业生态。

（三）新兴产业创新与投资能力

在新一轮科技革命和产业变革加速突破的宏观背景下，上海临港紧紧围绕科技创新策源功能定位，一方面，加强区校企联动赋能未来产业，着力联合多家知名高校研究主体，构建“产学研用”一体化科创产业高地，打造产城融合、协同创新的新型生态体系。另一方面，公司将科技创新策源作为园区发展的根本动力，通过“投资+服务+产业”联动，构建“产业引领+投资驱动+科创赋能”为核心驱动力的

投资价值赋能体系，推动创新资源加速集聚与成果转化。公司通过“基金+基地”为模式，构建具有引领性的创新平台，聚力打造临港策源基金，形成面向产业升级的科技创新策源与产业链联动能力，不断提升园区创新浓度与技术溢出效应，提高园区产业能级与核心竞争力，使科技创新成为推动主营业务提质增效的重要引擎。

（四）资源要素积累与应变能力

在长期的发展实践中，上海临港在上海核心区域及重要新兴产业板块深入布局，为业务发展提供了深厚的资源要素积累基础。公司在长三角一体化建设、全国统一大市场等战略承载区域开展前瞻性轻资产布局，以多区域联动实现产业资源的高效协同、韧性发展。当前，公司正结合经济发展动力从要素驱动向创新驱动切换的阶段性特征，着力重塑“空间+服务+投资”的价值逻辑，强化提高资产运营效率与空间价值释放能力，确保公司持续焕新增长动能。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 79.37 亿元，归属于上市公司股东的净利润 9.69 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 7.14 亿元。截至报告期末，公司总资产 876.28 亿元，归属于上市公司股东的净资产 166.93 亿元。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	7,937,309,355.05	11,284,686,854.16	-29.66
营业成本	5,107,944,087.80	6,208,527,555.89	-17.73
销售费用	152,474,667.04	155,955,435.49	-2.23
管理费用	438,712,924.49	545,208,639.12	-19.53
财务费用	902,526,691.97	927,338,089.86	-2.68
经营活动产生的现金流量净额	-949,615,007.55	-4,900,585,323.29	不适用
投资活动产生的现金流量净额	478,928,968.95	306,974,470.62	56.02
筹资活动产生的现金流量净额	1,584,118,421.91	3,931,445,220.36	-59.71

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期经营性现金流量净额较上年同期显著改善，主要系公司围绕园区运营定位优化业务结构、强化精细化管理，同时统筹推进土地收储等事项，推动经营质效稳步提升。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期投资活动现金流量净额同比增长，主要系公司通过加快存量资产盘、强化产业投资力度、参与产业园区 REITs 扩募，有效释放资产价值。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期筹资活动现金流量净额有所下降，主要系公司在充分保障经营发展需求的前提下，强化债务与资金管理，合理统筹资金安排，优化融资结构。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

√适用 □不适用

收入和成本分析具体如下：

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区综合开发	7,438,326,463.29	4,734,298,830.26	36.35	-30.17	-19.01	减少 8.77 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区综合开发-销售	4,530,013,521.37	3,668,607,108.23	19.02	-40.49	-22.69	减少 18.64 个百分点
园区综合开发-租赁	2,908,312,941.92	1,065,691,722.03	63.36	-4.35	-3.12	减少 0.46 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	7,422,060,167.75	4,723,721,832.51	36.36	-30.24	-19.06	减少 8.79 个百分点
浙江	16,266,295.54	10,576,997.75	34.98	29.96	11.22	增加 10.96 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

无

(2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
园区综合开发	房地产	4,734,298,830.26	92.69	5,845,608,500.50	94.15	-19.01	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
园区综合开发-销售	房地产销售	3,668,607,108.23	71.82	4,745,559,996.70	76.44	-22.69	
园区综合开发-租赁	房地产租赁	1,065,691,722.03	20.86	1,100,048,503.80	17.72	-3.12	

成本分析其他情况说明

无

(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7) 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示,受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明
无。

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额109,363.95万元,占年度销售总额24.14%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0.00万元,占年度销售总额0.00%。

前五名供应商采购额439,141.34万元,占年度采购总额64.29%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0.00万元,占年度采购总额0.00%。

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的50%、前5名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的50%、前5名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明:

不适用

3、费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	152,474,667.04	155,955,435.49	-2.23
管理费用	438,712,924.49	545,208,639.12	-19.53
财务费用	902,526,691.97	927,338,089.86	-2.68

4、研发投入**(1) 研发投入情况表**

□适用 √不适用

(2) 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3) 情况说明

□适用 √不适用

(4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-949,615,007.55	-4,900,585,323.29	不适用
投资活动产生的现金流量净额	478,928,968.95	306,974,470.62	56.02
筹资活动产生的现金流量净额	1,584,118,421.91	3,931,445,220.36	-59.71

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
其他应收款	86,814,074.48	0.10	892,756,632.20	1.04	-90.28	主要系本期公司收到临港物流公司股权交易对价款，同时本期公司收回同一控制下企业合并前产生的子公司与关联方之间的资金拆借款。
其他流动资产	2,428,968,396.07	2.77	1,471,382,340.37	1.71	65.08	主要系公司进一步加强资金统筹管理，根据资金收支节奏合理安排存款期限和结构，本期新增大额定期存款。
长期应收款			1,959,308.14	0.00	-100.00	主要系本期公司收回应收融资租赁款。
固定资产净额	804,569,081.64	0.92	579,210,648.85	0.67	38.91	主要系本期公司新增自用办公楼。
在建工程	15,430,250.61	0.02			100.00	主要系本期公司新增装修工程。
无形资产	76,954,939.39	0.09	5,144,768.86	0.01	1,395.79	主要系本期公司新增自用办公楼，对应土地使用权增加。
其他非流动资产	54,745.49	0.00	620,625.17	0.00	-91.18	主要系本期公司结转前期预付的长期资产采购款。
短期借款	630,327,600.00	0.72	179,131,266.67	0.21	251.88	主要系本期公司进一步加强资金统筹管理，根据资金收支节奏合理安排融资结构，新增借款。
合同负债	1,574,402,076.40	1.80	3,986,294,023.31	4.64	-60.50	主要系本期公司部分项目符合收入确认条件，相应合同负债结转计入当期收入。
应交税费	378,668,502.75	0.43	919,225,817.07	1.07	-58.81	主要系本期公司支付所得税款及土地增值税清算税款。
一年内到期的非流动负债	5,489,181,753.49	6.26	2,650,129,513.01	3.09	107.13	主要系公司中长期贷款到期重分类。
其他流动负债	2,029,747,668.63	2.32	1,352,660,900.39	1.58	50.06	主要系本期公司收到土地收储款，同时到期偿还超短期融资券。
递延所得税负债	188,949,660.67	0.22	141,110,775.01	0.16	33.90	主要系本期漕河泾科技绿洲康桥园区通过参与国泰君安临港创新产业园 REIT 的首次扩募完成出表，确认相关递延所得税负债。

其他说明：

无。

2、境外资产情况

□适用 √不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

所有权受到限制的资产类别	年末账面价值	受限原因
货币资金	857,830.00	涉讼事项临时冻结
存货	3,880,525,431.88	长期借款抵押物
投资性房地产	5,159,363,200.10	长期借款抵押物
固定资产	35,471,695.74	长期借款抵押物
其他非流动金融资产	347,965,823.85	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处于限售期
合计	9,424,183,981.57	

4、其他说明

□适用 √不适用

(四)行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本章节“三、经营情况讨论与分析”以及“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	所属园区	地块名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	松江园区	松江区九亭镇工业区 JT-25-002 号	30,470	31,755	是	16,195	51
2	浦江园区	浦江镇工-118 号	65,860	123,102	否		
3	浦江园区	浦江镇工-1 号 (137 街坊 P1、P2 宗地)	92,502	185,003	否		
4	大飞机航空产业园	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A03-03 地块 (北)	117,722	152,617	是	77,835	51

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	所在区域	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	计划总投资额	报告期实际投资额
1	漕河泾园区	凤凰园二期	产业项目	竣工项目	12,050	20,000	39,503	0	39,503	69,983	2,307
2	漕河泾园区	颛桥科技绿洲	产业项目	在建项目	166,412	310,309	359,054	150,748	172,018	343,062	27,546
3	松江园区	南部新兴产业综合体项目(二期)	产业项目	在建项目	189,845	421,172	670,000	600,977	0	698,650	82,900
4	松江园区	科技绿洲三期项目	产业项目	竣工项目	80,939	161,878	211,314	0	211,314	212,660	9,027
5	松江园区	信创中心项目	产业项目	竣工项目	22,159	44,318	72,458	0	72,458	73,040	840
6	浦江园区	生命健康产业园三期项目 A 区	产业项目	在建项目	11,327	15,442	21,536	21,536	0	19,345	2,278
7	浦江园区	电子信息产业园二期项目	产业项目	在建项目	64,690	138,826	206,143	206,143	0	251,978	11,844
8	浦江园区	生命健康产业园(北区)项目	产业项目	在建项目	90,055	207,127	268,410	268,410	0	251,491	45,192
9	南桥园区	数字江海首期项目	产业项目	在建项目	79,129	181,828	251,156	161,517	89,639	205,706	9,612
10	南桥园区	信念医药项目(02A-04 地块)	产业项目	在建项目	40,173	79,427	95,627	95,627	0	74,551	258
11	南桥园区	南桥园区一期-2	产业项目	在建项目	57,234	115,987	156,300	156,300	0	138,920	18,044
12	南桥园区	数字江海二期 05A-02 地块项目	产业项目	在建项目	45,192	158,171	229,208	229,208	0	295,320	3,307
13	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区 105 社区金融西九项目	产业综合	在建项目	476,884	414,926	739,254	144,177	595,077	882,967	42,532
14	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区 105 社区金融东九项目	产业综合	在建项目	473,431	413,235	729,387	114,921	614,465	874,417	19,939
15	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区滴水湖金融湾二期项目	产业综合	在建项目	345,744	675,183	1,225,836	618,312	607,524	1,841,374	146,812
16	临港新片区现代服务业开放区	临港开放区枢纽站 TOD 首发 B05-01 地块项目	产业综合	在建项目	99,712	188,781	538,964	538,964	0	897,590	13,444

17	临港新片区大飞机航空产业园	大飞机园专业厂房二期	产业项目	竣工项目	115,721	151,160	110,357	0	110,357	102,555	5,069
18	临港新片区大飞机航空产业园	大飞机园专业厂房三期（南段）	产业项目	在建项目	112,390	152,139	126,114	76,727	49,387	143,303	5,698
19	临港新片区大飞机航空产业园	大飞机园航空研创中心	产业项目	在建项目	28,689	57,378	80,684	80,684	0	80,062	1,930

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	项目类型	报告期初可经营面积(平方米)	报告期内出售面积(平方米)
1	漕河泾园区	万源新城 1-4 期	园区配套	32,977	310
2	漕河泾园区	颛桥科技绿洲一期	产业项目	84,235	4,724
3	松江园区	南部新兴产业综合体项目（一期）	产业项目	185,387	633
4	松江园区	创智中心（二期）	产业项目	26,615	5,136
5	松江园区	科技绿洲三期	产业项目	161,560	22,539
6	松江园区	信创中心	产业项目	42,785	42,785
7	松江园区	恒耀广场项目	产业项目	73,731	-27
8	浦江园区	A1 地块工业厂房项目三期	产业项目	83,128	648
9	浦江园区	生命健康产业园二期项目 A	产业项目	88,064	2,635
10	浦江园区	生命健康产业园二期项目 B	产业项目	84,994	1,043
11	浦江园区	电子信息研发产业园项目	产业项目	111,594	-54
12	南桥园区	南桥园区一期-1	产业项目	67,530	2,295
13	南桥园区	南桥园区二期	产业项目	39,350	1,369
14	金山园区	智能制造园一期	产业项目	52,700	3,343
15	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区滴水湖金融湾二期项目（29-01 地块）	产业综合	60,963	5,879
16	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区滴水湖金融湾二期项目（25-06 地块）	产业综合	54,505	4,458
17	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区滴水湖金融湾二期项目（26-06 地块）	产业综合	63,670	9,613
18	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区滴水湖金融湾二期项目（02-01 地块）	产业综合	88,298	6,102
19	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区滴水湖金融湾二期项目（04-01 地块）	产业综合	24,813	3,330
20	临港新片区现代服务业开放区	临港新片区 105 社区金融西九项目地下车位（07-05 地块）	产业综合	13,931	13,090
21	海宁园区	海宁二期	产业项目	17,258	1,379

报告期内，公司共计实现销售金额294,042万元，销售面积13.12万平方米，实现结转收入金额453,001万元，结转面积17.71万平方米，报告期末待结转面积17.96万平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允价 值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
1	上海	漕河泾园区	产业项目及园区配套	1,392,358	189,804	否	不适用
2	上海	松江园区	产业项目	450,617	33,794	否	不适用
3	上海	浦江园区	产业项目	387,086	32,418	否	不适用
4	上海	南桥园区	产业项目	198,895	11,124	否	不适用
5	上海	金山园区	产业项目	110,918	3,380	否	不适用
6	上海	临港新片区大飞机航空产业园	产业项目	157,108	8,192	否	不适用
7	上海	临港新片区现代服务业开放区	产业综合	24,214	2,455	否	不适用
8	浙江	海宁园区	产业项目	45,076	1,134	否	不适用

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,820,942.23	2.99	20,847.26

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内对外长期股权投资额	13,160.00
对外长期股权投资额增减变动金额	-26,490.00
上年同期对外长期股权投资额	39,650.00
对外长期股权投资额增减幅度(%)	-66.81

公司对外股权投资详细情况，详见本报告合并财务报表附注之“长期股权投资”部分。

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	8,873,400.00	-128,600.00				8,744,800.00		
其他	1,158,498,070.45	83,505,605.54			542,699,999.36	271,017,575.08		1,513,686,100.27
合计	1,167,371,470.45	83,377,005.54			542,699,999.36	279,762,375.08		1,513,686,100.27

证券投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	00020	商汤-W	1,051.54	自有资金	887.34	-12.86			874.48			
合计	/	/	1,051.54	/	887.34	-12.86			874.48			/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

独立董事意见

不适用

(六)重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、企业专业服务、科创产业投资等	1,306,402,000	2,609,093,403.30	1,236,976,964.76		103,265,603.32	95,715,569.64
上海临港联合发展有限公司	子公司	园区招商运营等	100,000,000	195,272,642.49	97,276,674.80	154,336,829.60	35,970,747.18	26,586,452.82
上海漕河泾开发区松江高科技科技园发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	409,000,000	1,244,223,328.99	673,862,693.54	389,626,111.15	147,130,635.99	114,093,094.65
上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	219,000,000	686,870,886.73	294,258,541.12	225,951,134.63	69,861,792.22	53,040,110.82
上海临港松江科技城投资发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	108,974,300	248,974,062.69	200,033,162.68	14,745,561.43	2,105,404.46	1,324,049.13
上海临港松江高科技发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	2,500,000,000	6,850,711,525.08	3,272,670,123.40	283,430,781.47	57,318,880.25	42,710,060.72
上海临港松江高新产业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	430,000,000	1,912,758,348.55	387,067,967.35	78,397,922.62	395,423.56	278,931.27
上海漕河泾开发区松江新城科技园发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	300,000,000	456,612,636.38	456,602,636.38		2,934,111.29	2,934,111.29
上海临港新兴数字科技发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	84,000,000	236,163,443.37	156,721,495.41	12,501,481.95	5,519,444.78	3,992,156.62
上海漕河泾开发区佘山科技城	子公司	园区投资（开发、建设）等	20,000,000	134,799,562.90	3,831,155.65	7,588,027.70	-3,352,936.99	-3,352,936.99

发展有限公司								
上海漕河泾开发区黄桥高科技发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	250,000,000	589,655,834.92	230,557,744.14	12,330,215.29	2,166,166.30	2,166,166.30
上海临港洞泾智能科技有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	300,000,000	646,026,636.96	262,509,092.46	34,330,787.72	-15,990,574.17	-15,994,556.58
上海佘山星辰置业有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	1,010,000,000	2,282,446,040.95	891,834,645.43	27,369,869.20	-51,309,969.23	-50,285,363.16
上海临港园服企业发展有限公司	子公司	物业服务等	20,000,000	201,869,008.49	54,614,932.89	345,993,205.80	22,557,136.33	16,341,006.24
上海临松企业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	26,000,000	13,199,986.23	10,730,227.47	504,199.91	146,826.39	146,826.39
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	1,580,000,000	2,791,739,352.37	1,044,059,912.92	134,877,410.25	1,821,537.13	1,120,943.84
上海临港欣创经济发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	290,000,000	510,068,961.49	319,884,060.18	12,605,687.60	495,535.13	2,419,238.11
上海江海数字产业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	2,500,000,000	3,282,819,187.56	1,932,753,534.91	8,479,997.92	-32,966,214.59	-25,470,449.70
上海信念药业有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	300,000,000	101,072,476.93	101,013,986.15		-1,532,201.28	-1,532,201.28
上海临港奉贤新城未来谷经济发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	3,000,000,000	1,104,785,166.30	1,104,346,114.92		6,458,150.46	4,823,541.70
上海工业对外交流中心有限公司	子公司	园区招商运营等	1,000,000	10,961,569.73	-21,331,048.67	3,736,386.40	2,935,187.72	3,032,814.97
上海临港金山新兴产业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	300,000,000	610,042,638.48	144,411,529.08	24,863,264.14	-15,732,850.88	-15,735,189.49
上海漕河泾开发区枫泾新兴产业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	100,000,000	52,841,701.23	38,796,857.07	86,946.90	1,354,307.19	1,339,278.85
土木金投资（上海）有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	40,000,000	109,345,863.20	31,182,589.10	11,292,359.11	3,166,381.47	2,374,595.40
上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	4,167,621,137	13,504,903,586.91	10,163,957,412.15	1,309,287,026.96	521,968,090.72	391,537,457.82
上海科技绿洲发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	83,000,000	264,827,320.92	211,711,132.81	28,127,179.53	2,794,318.09	2,534,942.47
上海新兴技术开发区联合发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	453,000,000	4,121,317,126.06	3,644,518,407.34	534,495,300.28	462,610,294.52	348,163,050.25
上海光启企业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	78,000,000	445,679,672.76	224,573,199.10	73,860,228.92	49,480,290.42	37,111,992.06
上海市漕河泾新兴技术开发区运营管理有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营、科创配套服务、科创产业投资等	100,000,000	193,332,250.07	53,830,648.87	253,210,085.67	36,689,834.33	25,963,286.77
上海临漕新业经济发展有限公司	子公司	科创配套服务等	1,000,000	8,099,063.56	1,090,062.24		214.47	93,599.97

上海漕河泾梅陇科技发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	1,200,000,000	1,225,328,826.02	1,224,146,878.46		15,657,816.53	11,739,824.67
上海临港新片区航空产业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	1,500,000,000	3,968,047,338.42	665,183,680.66	80,967,190.22	-47,972,701.42	-47,969,801.38
上海临港光明航空产业发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	500,000,000	1,034,546,200.84	495,067,221.13	13,543,841.17	735,127.05	541,862.54
上海临港浦江国际科技城发展有限公司	子公司	园区招商运营等	3,260,500,000	5,205,361,825.22	3,514,132,953.73	259,283,405.20	35,207,074.19	33,328,865.00
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	315,657,600	694,988,259.65	407,294,865.69	88,350,177.57	45,176,117.95	33,882,088.46
上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	520,000,000	1,586,202,759.22	569,609,997.93	164,055,580.01	42,773,300.04	32,072,079.92
上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司	子公司	园区招商运营等	35,000,000	71,945,084.34	63,208,770.20	9,607,673.21	3,119,011.69	2,330,699.30
上海东方智媒城经济发展有限公司	子公司	园区招商运营等	650,000,000	658,535,429.93	657,649,497.38		7,183,449.10	5,387,586.83
上海临港闵行高科技发展有限公司	子公司	园区招商运营等	1,100,000,000	2,620,127,554.89	1,105,320,180.94		50,295.17	23,994.95
上海临港新片区经济发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营、金融服务等	4,000,000,000	6,684,914,258.40	4,159,460,365.59	105,501,897.59	57,482,641.03	60,147,527.25
上海临港新片区金港东九置业有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营、金融服务等	1,860,000,000	4,643,712,747.82	2,453,530,273.70	503,477,201.16	92,021,686.74	69,016,201.68
上海临港新片区金港盛元置业有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营、金融服务等	4,500,000,000	10,987,193,205.91	4,386,794,038.16	3,086,389,662.39	132,330,379.03	99,505,494.53
上海临港新片区金港西九置业有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营、金融服务等	1,920,000,000	5,590,846,145.39	2,388,390,823.14	73,083,898.28	1,354,013.20	984,135.33
上海临港新片区金港荣盛置业有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营、金融服务等	1,500,000,000	6,078,010,469.96	1,150,185,798.04		-236,989,700.21	-265,195,825.64
上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）等	200,000,000	274,537,213.26	249,772,786.88	16,587,078.63	444,041.37	259,655.51
上海漕河泾颀桥科技发展有限公司	子公司	园区投资（开发、建设）、园区招商运营等	1,200,000,000	2,496,370,383.38	671,175,602.23	135,457,956.82	406,819.81	4,341,874.11

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司	转让股权,公司以上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司所持有的漕河泾科技绿洲康桥园区项目作为底层资产参与REITs扩募	公司以上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司所持有的漕河泾科技绿洲康桥园区项目作为底层资产参与REITs扩募,一方面将上市公司优质资产注入到REITs平台,能够有效盘活公司存量资产,促进投融资模式变革及运营管理机制创新;另一方面公司作为基础设施公募REITs扩募基金份额的持有者,公司全资子公司上海临港联合发展有限公司作为本次扩募基础设施项目的受托运营管理机构,未来可在取得稳定收益的同时,进一步增强公司资产运营服务能力,提升公司的核心竞争力及可持续发展能力。
上海漕河泾颛桥科技发展有限公司	收购股权,公司收购漕总公司所持有的上海漕河泾颛桥科技发展有限公司70%股权。	进一步优化公司科技创新产业区域布局,强化科技创新策源能力,提升科创服务赋能能力,加快构建更富活力的园区产业生态、更高质量的现代化产业体系,培育发展新质生产力。

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前,我国房地产市场整体处于低谷周期,受宏观环境影响,产业客户投资行为更加审慎,交易周期相较变长,产业园区行业整体也呈现出投资整体降速、去化周期拉长、同质化竞争加剧的客观趋势。产业园区行业的新发展阶段驱使行业内主体加速从要素驱动、规模扩张阶段转向质量提升、功能升级发展,推动了行业整体从基础设施建设型向产业生态构建型、运营服务型迈进,呈现出向集群化、特色化、数字化、绿色化深度转型趋势。

(一)由规模扩张向集群化升级

随着国际产业链转移重心从低成本要素驱动转向技术创新和产业协同驱动,产业园区更加注重围绕主导产业构建完整产业链生态,通过系统化规划、专业化招商与体系化运营,形成“链主企业引领、上下游协同、创新要素集聚”的产业集群格局。单一功能型园区已难以满足高端产业发展需求,园区的发展核心正从简单的空间载体向产业生态体系建设转型,向“产业规划+产业培育+科技创新+金融服务+人才服务”综合平台转变。未来,产业园区之间的竞争将更多体现为产业链组织能力与产业生态构建能力的竞争。

(二)由同质化竞争向特色化转型

在经济转型升级和区域协同发展的背景下,产业园区开发企业逐步弱化粗放式扩张和同质化竞争模式,更加注重结合区域资源禀赋、产业基础和战略定位,因地制宜明确主导产业方向,通过引进龙头企业和“链主企业”,强化产业链吸附效应,带动上下游企业集聚,提升产业能级和附加值水平,加速形成更强的产业集群效应,实现差异化定位和功能互补,避免园区功能同质化。未来,园区开发企业的核心能力将由开发建设向产业培育与综合运营能力升级。

(三)由载体开发向产业生态运营转型

随着企业需求由单一载体需求向综合发展需求转变,产业园区功能由“空间载体开发者”向“产业生态运营商”升级,园区开发企业逐步向“开发+运营+服务+投资”协同发展模式转型。园区开发企业围绕企业全生命周期需求,通过完善招商引资、产业培育、企业服务及投融资支持等功能体系,强化产业组织能力与资源整合能力,不断增强园区对优质企业和创新要素的吸引力与承载力,推动园区由“物理集聚”向“生态集聚”转型。

(四)由要素驱动向创新驱动发展转变

在新质生产力加快培育的背景下,创新驱动正成为产业园区发展的重要动力。园区开发企业持续强化科技创新资源导入与要素配置能力,围绕关键核心技术领域,推动创新平台建设、科技成果转化与产业化应用,促进创新链与产业链深度融合。通过引入研发机构、高校院所及创新型企业,完善技术转移转化和产业孵化机制,提升园区创新承载能力。同时,探索“产业投资+科技服务”协同模式,推动资本与产业、技术深度结合,逐步形成以创新驱动为核心的园区发展模式。

(五)由传统管理模式向数字化演进

在数字技术快速发展的背景下,数字化与智能化是产业园区未来发展的基本方向,也是提升运营效率、服务能力和营商环境的核心引擎,数字化已成为园区提升竞争力的重要支撑。通过数字平台整合招商管理、企业服务、资产运营、能源监测、安全管理等功能,实现“数据驱动决策、平台赋能服务、系统协同管理”,推动园区管理由经验驱动向数据驱动转变,不仅提升园区精细化运营水平,也为园区企业提供更加便捷高效的资源对接、金融支持和产业协同服务。园区数字化转型正向“全场景覆盖、全生命周期管理、全要素协同”的方向演进,成为提升园区核心竞争力和长期价值创造能力的重要驱动力。

(六)绿色低碳成为园区发展重要方向

在“双碳”目标与ESG理念的指引下,绿色化、低碳化发展已由发展导向转变为竞争要素,成为产业园区高质量发展的核心要求。园区开发企业正通过优化园区整体规划布局、提升建筑节能标准、增加可再生能源应用比例、推动分布式能源系统建设、完善碳排放监测管理体系等方式,加快推进园区向低碳化、零碳化方向发展。同时,绿色产业导入与绿色金融工具应用不断深化,绿色低碳发展能力逐步成为园区长期价值的重要支撑。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

在国家战略和上海大局的指引下，上海临港以园区创新生态集成服务商和总运营商为转型目标，以培育新质生产力为核心使命，加快推进上市公司转型升级，持续打好招商去化、经营提升、降本增效、改革转型、风险防控“五大攻坚战”。在培育产业生态和创新生态的目标任务下，公司以增强核心功能、提升核心竞争力为主攻方向，以招商去化为首要任务，以改革创新为根本动力，将着力加快打造具有国际竞争力的高科技产业园区品牌。

在转型发展过程中，公司坚持以园区开发运营为基础，不断加大产业投资力度，持续提升园区综合服务能力，推动形成“空间载体、产业投资、园区服务”协同发展的业务格局，不断增强产业集聚能力和可持续发展能力，同时，谋划与国资体系内优质资产协同发展的路径，逐步形成投资收益与服务收入协同增长的新动能，重塑“空间+服务+投资”的价值逻辑。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

在“十五五”规划的谋划之年，上海临港将进一步明确定位抓手、聚焦主责主业、深化机构改革、优化管理模式，通过对核心专业能力的提升强化，以新的机制、新的作为，紧抓“控节奏、调结构、强服务、防风险”关键抓手，有力推动公司转型发展，不断释放公司内在价值。

一、调控经营节奏，夯实发展动能

根据“十五五”规划总体要求，公司将全面识别全球经济贸易格局深刻调整，世界经济增长动能不足，单边主义、保护主义抬头，产业链供应链重构加速，对外开放的外部条件深刻变化等客观因素，加速推动公司在经营发展节奏上向招商引资、产业培育、运营服务的方向转型。通过坚持贯彻落实“以销定产、成本控制”原则，公司将有计划地控制新建载体入市节奏，全力稳定经营基本盘，全面提升资产经营的质量效益，提升加速资产经营去化及多种形式出表的循环周期速率，及时夯实公司可持续的发展动能。

二、聚焦主责主业，优化发展结构

2026年，公司将进一步强化主业聚焦与结构优化，围绕“空间+资本+服务”协同发展格局，推动园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资三大主业协同发展。公司将通过优质园区物业吸引优质项目落地，通过投资和服务增强对企业的综合粘性，通过园区企业发展促进园区物业租售。在强化资源整合、科学构建全链条业务生态的过程中，公司将进一步加速推动主业业务板块战略性重组、专业化整合、协同化发展。同时，公司将持续拓展园区资产证券化发展路径，充分发挥REITs等资本运作工具作用，加快打造转型发展的“第二增长曲线”。

三、做强服务投资，强化价值创造

公司将持续聚焦园区运营服务改革，围绕“做强服务能力、做优服务效能、做大服务收入”的长期目标，践行“服务创造价值、质量锻造品牌”的运营服务改革要求，通过以服务赋能高效助力“安商稳商”，促进运营服务工作赋能招商引资、产业投资与科创生态。同时，公司将持续强化产业投资引擎功能，优化投资结构与资源配置，持续加大对集成电路、生物医药和人工智能三大先导产业以及战略性新兴产业的直投布局力度，突出产业投资“显示度”，通过结合园区产业发展定位，力争通过服务投资发力，持续完善产业生态体系，提升产业集聚水平，同步促进产业结构和业务结构优化。

四、夯实风控体系，筑牢风险堤坝

2026年，公司将坚持底线思维，构建完善涵盖公司治理、财务管理、资金运作、投资决策等领域的全流程风险防控体系。公司计划围绕主业发展关键环节和重大风险领域，进一步完善重大风险预警机制，常态化开展风险排查与专项检查，提升对投资决策、资金运作、资本运作等重点事项的合规审核与风险把控，为公司深入推进转型发展提供可靠的风控保障。

五、加强市值管理，体现内在价值

公司将持续完善落实市值管理长效机制，系统谋划与主责主业高度协同的可选优质资产的有序注入路径，系统推进市值管理与投资者关系管理，优化投资者结构与沟通机制。以持续开展的业绩说明会、机构调研和路演交流等方式为场景，将对业绩亮点、资本运作、管理机制、发展潜力等方面的定期梳理、深度挖掘，提升投资者沟通的专业性与针对性，深化与中长期机构投资者的常态化互动，增强资本市场透明度、公信力与品牌影响力，促进公司资本价值、估值逻辑与内在价值相匹配，持续为股东创造长期、稳定、可持续的回报。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

一、外部政治经济环境不确定

当前，我国发展环境面临深刻复杂变化，外部环境的不确定性不稳定性明显增强。但是，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。地缘政治冲突与国际贸易摩擦等因素加速全球产业链与供应链重构，导致企业在投资需求、业务扩张、产业布局及资本流动等方面面临的不确定性有所上升，可能对园区产业导入、项目落地、吸引外资等方面产生阶段性影响。

二、行业竞争同质化风险

近年来，产业园区开发行业竞争程度不断提升，存在产业定位趋同、产品形态相似、招商政策相近等现象，行业同质化竞争态势日益凸显。公司要结合自身定位和资源禀赋，紧密围绕国家战略导向及区域主导产业发展方向，进一步强化特色产业定位，提升产业链集聚效能，提高专业化服务能力和产业生态构建能力，从而构建差异化竞争优势，增强园区价值空间和可持续发展能力。

三、园区开发运营周期较长

产业园区开发具有投入规模大、建设周期相对较长的特点。因此，公司将持续优化项目开发节奏，加强存量资产精细化运营管理，积极运用 REITs 等资本工具，提升资产运营效率，推动资产价值稳步释放。

四、产业投资项目波动风险

产业投资受宏观经济形势、行业发展趋势、资本市场波动及被投资企业经营情况等多重因素影响，投资收益存在一定不确定性。因此，公司将加强投前研究、投后管理及风险监测，完善“募、投、管、退”全过程管理机制，不断优化投资结构，提高投资管理的专业化水平和风险识别能力。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

上海临港严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等规定，明确了股东会、董事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了相应的权力机构、决策机构、经营机构和监督机构。报告期内，公司全面贯彻落实法律法规要求，深化公司治理改革，强化公司制度建设，修订完善了《公司章程》、《股东会规则》、《董事会议事规则》等核心制度，由董事会审计委员会行使公司法规定的原监事会职责，进一步优化了治理机制。

1、股东和股东会：公司严格按照《公司章程》及《股东会议事规则》的相关规定召集、召开股东会，聘请律师对股东会召开过程中的各项程序进行现场见证，所有股东特别是中小股东都享有平等的地位和权利并承担相应的义务。报告期内，公司共召开2次股东会，股东会会议的召开、表决程序均符合法律法规及《公司章程》的规定，会议召开程序合法、决议内容有效。

2、控股股东与上市公司：公司具有完整独立的业务及自主经营能力，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务五个方面做到完全独立，控股股东依法行使出资人的权利，承担股东义务。公司与控股股东发生的关联交易事项均以公平、公开、公正为原则，关联交易的定价依据合理，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

3、董事与董事会：公司董事会由11名董事组成，其中独立董事4名，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司董事会是公司的日常决策机构，下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略与ESG委员会四个专门委员会，公司董事会及各专门委员会严格依据《公司章程》《董事会议事规则》等所赋予的职权行使权利。报告期内，公司共召开7次董事会会议。年内，公司入选了中国上市公司协会“上市公司董事会最佳实践案例”、“上市公司可持续发展最佳实践”，进一步提升公司的资本市场价值和影响力。

4、信息披露与透明度：公司按照《公司法》、《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等相关规定，由董事会秘书、董事会办公室负责公司对外信息披露和投资者关系管理工作。报告期内，公司严格按照监管要求履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。公司通过投资者热线、电子邮件、上证e互动、投资者现场调研等方式，持续增强信息披露的透明度。

5、内幕知情人登记管理：根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等规定，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》。报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》等规定的要求，做好内幕信息知情人的登记，切实维护公司信息披露的公平原则，保护了公司股东的合法权益。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
翁恺宁	董事长	男	53	2024-10-22	2027-10-21						是
谢维青	董事	男	47	2025-09-19	2027-10-21						是
刘德宏	董事	男	60	2024-10-22	2027-10-21	6,000	6,000			125.00	否
顾伦	董事	男	47	2024-10-22	2027-10-21					36.29	是
孙仓龙	董事	男	50	2024-10-22	2027-10-21	14,260	14,260			80.11	否
王春辉	董事	男	51	2025-09-19	2027-10-21	6,960	6,960				是
陈子扬	董事	男	49	2024-10-22	2027-10-21						是
原清海	独立董事	男	60	2024-10-22	2027-10-21					12.00	否
张湧	独立董事	男	51	2024-10-22	2027-10-21	10,000	10,000			12.00	否
吴斌	独立董事	男	53	2024-10-22	2027-10-21					12.00	否
陈欣	独立董事	男	51	2024-10-22	2027-10-21					12.00	否
杨凌宇	执行副总裁	男	46	2024-10-22	2027-10-21	5,040	5,040			124.96	否
张春华	执行副总裁	男	45	2024-10-22	2027-10-21					99.70	否
顾瑞笠	执行副总裁	男	43	2024-10-22	2027-10-21					90.00	否
逢淑光	执行副总裁	男	51	2024-10-22	2027-10-21					70.00	否
卫祖晔	执行副总裁	男	50	2024-10-22	2027-10-21					117.55	否
姚炜	执行副总裁、财务总监	男	53	2024-10-22	2027-10-21	5,000	5,000			88.11	否
欧阳菁	副总裁	女	48	2024-10-22	2027-10-21					79.47	否
金莹	董事会秘书	女	43	2024-10-22	2027-10-21					58.98	否
杨菁(已离任)	董事	女	59	2024-10-22	2025-08-28	6,000	6,000				是
刘铭(已离任)	董事	男	50	2024-10-22	2025-08-28						是
阳家红(已离任)	执行副总裁	男	53	2024-10-22	2025-04-28					28.16	是
合计	/	/	/	/	/	53,260	53,260	0	/	1,046.33	/

注：1、如无特别说明，表格中的“报告期内从公司获得的税前薪酬总额”统计期间为2025年1月1日至2025年12月31日。

- 2、顾伦先生于2025年12月起在公司领取薪酬，其报酬统计范围自在公司领取薪酬之日起计算。
- 3、阳家红先生于2025年4月28日起不再担任公司副总裁，其报酬统计范围为2025年1月1日至2025年4月27日。

姓名	主要工作经历
翁恺宁	男，1973年3月出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学博士研究生，经济师。2002年参加工作，曾任职于上海市委研究室，并在上海临港经济发展（集团）有限公司先后担任行政管理部总监、党办主任、党委委员、战略发展部总监、副总经济师、副总裁等职务。现担任上海临港经济发展（集团）有限公司董事、党委副书记、总裁。2024年1月起担任上海临港董事长。
谢维青	男，1979年7月出生。2001年7月参加工作，曾任申能集团财务有限公司副总经理；申能（集团）有限公司财务部副经理、总经理；申能集团商务服务有限公司党总支书记、执行董事、总经理。现任上海临港经济发展（集团）有限公司财务总监。2025年9月起担任上海临港董事。
刘德宏	男，1966年7月出生，中国国籍，无境外居留权，华东政法大学金融管理专业本科，会计师。1986年参加工作，曾任职于上海工业锅炉厂、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区西区物业管理有限公司、上海临港松江科技城投资发展有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。现担任上海临港党总支书记、董事、总裁，上海临港联合发展有限公司党委书记、董事长。
顾伦	男，1979年12月出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学香港大学工商管理硕士，现为上海市第十六届人大代表。2002年参加工作，曾任职于上海新兴技术开发区联合发展有限公司、上海临港经济发展（集团）有限公司。现担任上海市漕河泾新兴技术开发区运营管理有限公司党委书记、董事长。2023年1月起担任上海临港董事。
孙仓龙	男，1976年5月出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学硕士研究生，正高级工程师。2000年参加工作，曾任职于上海集伟投资有限公司、上海合生房地产开发有限公司、上海外高桥房产开发公司、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司、上海张江集成电路产业区开发公司、上海临港奉贤经济发展有限公司、上海临港科技创新城经济发展有限公司、上海自贸区联合发展有限公司。现担任上海临港新片区经济发展有限公司党委书记、董事长。2024年1月起担任上海临港董事。
王春辉	男，1975年10月出生，中国国籍，无境外居留权，华东政法大学法律专业本科、法学学士，具有律师执业资格证、董事会秘书任职资格证书以及独立董事资格证书。2000年参加工作，曾任职于上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司。2016年2月至2022年3月期间任职于上海临港，担任上海临港副总裁、执行副总裁、董事会秘书等职务。现担任上海临港经济发展（集团）有限公司总法律顾问、风控法务部总监。2025年9月起担任上海临港董事。
陈子扬	陈子扬，男，1977年1月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学硕士研究生，特许金融分析师。曾任职于中国太平洋保险集团公司、太平洋资产管理有限公司、中国太平洋人寿保险股份有限公司、大家保险集团有限责任公司。现担任中国太平洋人寿保险股份有限公司投资总监兼资产管理中心主任。2024年1月起担任上海临港董事。
原清海	男，1966年11月出生，中国国籍，无境外居留权，西北工业大学工学博士、上海交通大学博士后、高级工程师。曾任职于上海浦东计算机网络发展有限公司、上海市电话局发展总公司、上海市电话局、上海市电信公司等。先后担任上海市信息化办公室网络管理处副处长，上海市信息化委员会信息基础设施管理处处长，上海市经济与信息化委员会节能与综合利用处处长，上海市经济与信息化委员会总工程师。现担任上海米峰激光科技有限公司董事长，上海市光电子行业协会会长，同时担任上海罗曼科技股份有限公司独立董事。2020年9月起担任上海临港独立董事。
张湧	男，1975年11月出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学经济学博士，副研究员。曾任职于浙江省台州市发改委、浙江省人民政府研究室、浦东新区区委办公室、浦东新区金融服务局、陆家嘴金融贸易区管委会、中国（上海）自贸试验区管委会政策研究局、浦东新区区委研究室、民生人寿保险股份有限公司、上海交通大学上海高级金融学院等。现任复旦大学上海自贸区综合研究院研究员、上海金融与发展实验室副主任，同时担任腾达建设集团股份有限公司独立董事、天能动力国际有限公司独立董事。2021年9月起担任上海临港独立董事。

吴斌	男，1973年1月出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学经济学博士，具有律师资格证书。曾任职于海通证券股份有限公司、上海文化广播影视集团公司。曾任中国证券业协会合规委员会副主任委员、中国证券业协会资产管理委员会委员及中国中小投资者保护基金专家，美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院、英国剑桥大学访问学者，复旦大学经济学院全球校友会副会长。现任上海中平国瑀资产管理公司总经理，同时担任民银资本控股有限公司独立董事、汉口银行股份有限公司独立董事、中证信用增进股份有限公司独立董事。2021年9月起担任上海临港独立董事。
陈欣	男，1975年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，明尼苏达大学金融学博士。曾任上海交通大学上海高级金融学院教授等职务。现担任上海财经大学滴水湖高级金融学院实践教授，同时担任厦门银行股份有限公司独立董事、金融街证券股份有限公司独立非执行董事，大明国际控股有限公司独立非执行董事、爱芯元智半导体股份有限公司独立非执行董事。
杨凌宇	男，1980年6月出生，中国国籍，无境外居留权，上海交通大学管理学双学士，现为上海市第十六届人大代表。2003年参加工作，曾任职于上海临港松江科技城投资发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司、上海临港松江高科技发展有限公司、上海漕河泾开发区佘山科技城发展有限公司。现担任上海临港联合发展有限公司党委副书记、总经理。2020年3月起担任上海临港执行副总裁。
张春华	男，1981年1月出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学工商管理专业硕士，高级工程师，现为上海市第十六届人大代表。2003年参加工作，曾任职于天津市市政工程设计研究院(上海浦东分院)、上海联同土木科技有限公司、上海临港南汇新城经济发展有限公司、上海临港浦东新经济发展有限公司、上海临港产业区经济发展有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司。现担任上海临港浦江国际科技城发展有限公司董事长。2023年1月起担任上海临港执行副总裁。
顾瑞笠	男，1983年6月出生，中国国籍，无境外居留权，同济大学本科。2006年参加工作，曾任职于上海临港经济发展(集团)有限公司、上海临港产业区经济发展有限公司。现担任上海临港新片区航空产业发展有限公司董事长、总经理。2023年12月起担任上海临港执行副总裁。
逢淑光	男，1975年11月出生，中国国籍，无境外居留权，湖南大学本科。1999年参加工作，曾任职于上海重型机器厂、发美利健康器械(上海)有限公司、日本金商株式会社(上海代表处)、上海自贸区联合发展有限公司。现担任上海临港新片区经济发展有限公司党委副书记、总经理。2023年12月起担任上海临港执行副总裁。
卫祖晔	男，1976年8月出生，中国国籍，无境外居留权，复旦大学本科，上海国家会计学院与香港中文大学硕士。1998年参加工作，曾任职于上海贝尔阿尔卡特股份有限公司、西德福(中国)公司、上海临港奉贤经济发展有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港经济发展(集团)有限公司等。现担任上海市漕河泾新兴技术开发区运营管理有限公司党委副书记、总经理。2023年12月起担任上海临港执行副总裁。
姚炜	男，1973年11月出生，中国国籍，无境外居留权，中央广播电视大学会计学专业本科，中级会计师。1995年参加工作，曾任职于锦江集团、上海新和物业管理有限公司、上海临港泥城经济发展有限公司、临港商建平台公司、上海临港经济发展(集团)有限公司财务管理中心。2022年4月起担任上海临港财务总监。2022年10月起担任上海临港执行副总裁兼任财务总监。
欧阳菁	女，1978年12月出生，中国国籍，无境外居留权，上海财经大学硕士研究生，高级经济师。2001年7月参加工作，曾担任中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行副行长。2024年2月起担任上海临港副总裁。
金莹	女，1983年1月出生，中国国籍，无境外居留权，华东政法大学国际经济法专业硕士研究生，具有律师执业资格证、基金从业资格。2008年7月参加工作，2016年加入上海临港控股股份有限公司。2022年3月起担任上海临港董事会秘书。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
翁恺宁	临港集团	党委副书记、总裁		
谢维青	临港集团	财务总监		
王春辉	临港集团	总法律顾问、风控法务部总监		
陈子扬	太保资管	投资副总监、资产管理中心主任		
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
原清海	上海米蜂激光科技有限公司	董事长		
原清海	上海市光电子行业协会	会长		
原清海	上海罗曼科技股份有限公司	独立董事		
张湧	复旦大学上海自贸区综合研究院	研究员		
张湧	上海金融与发展实验室	副主任		
张湧	腾达建设集团股份有限公司	独立董事		
张湧	天能动力国际有限公司	独立董事		
吴斌	上海中平国瑀资产管理公司	总经理		
吴斌	民银资本控股有限公司	独立董事		
吴斌	中证信用增进股份有限公司	独立董事		
吴斌	汉口银行股份有限公司	独立董事		
陈欣	上海财经大学滴水湖高级金融学院	教授		
陈欣	厦门银行股份有限公司	独立董事		
陈欣	金融街证券股份有限公司	独立非执行董事		
陈欣	大明国际控股有限公司	独立非执行董事		
陈欣	爱芯元智半导体股份有限公司	独立非执行董事		
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	根据公司薪酬制度和董事会薪酬与考核委员会、董事会审议通过的方案确定
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司第十二届董事会薪酬与考核委员会第二次会议审议通过公司2025年度高级管理人员薪酬方案。公司董事、高级管理人员薪酬参考行业以及地区水平，结合公司实际情况确定。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	(1) 在公司担任管理职务的董事，按在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；(2) 不在公司担任管理职务董事（不包括独立董事）不在公司领取薪酬；(3) 独立董事薪酬由股东会审议通过的方案确定。

董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	董事、高管的基本薪酬按月支付，年终绩效按年支付。报酬情况详见本报告第四节之“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	按董事和高级管理人员任职期间计算，报告期内公司全体董事和高级管理人员获得的报酬1,046.33万元（税前）
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司独立董事及外部董事不纳入考核，独立董事津贴按月发放，外部董事不在公司领取薪酬。内部董事和高级管理人员薪酬依据公司绩效考核规定发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据绩效考核情况，公司对内部董事及高级管理人员绩效年薪实行递延支付，递延期限根据内部董事及高级管理人员所任职的岗位确定，递延部分于考核年度后的递延期限内分批发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	2025年度不涉及止付追索情况。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
阳家红	副总裁	离任	工作调动
杨菁	董事	离任	退休
刘铭	董事	离任	工作调动
谢维青	董事	选举	工作调动
王春辉	董事	选举	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
翁恺宁	否	7	7				否	2
谢维青	否	3	3				否	0
刘德宏	否	7	7				否	2
顾伦	否	7	7				否	2
孙仓龙	否	7	7				否	2
王春辉	否	3	3				否	0
陈子扬	否	7	7				否	2
原清海	是	7	7				否	2
张湧	是	7	7				否	2
吴斌	是	7	7				否	2
陈欣	是	7	7				否	2

杨菁（已离任）	否	4	4			否	2
刘铭（已离任）	否	4	4			否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈欣、谢维青、原清海
提名委员会	张湧、翁恺宁、吴斌
薪酬与考核委员会	原清海、孙仓龙、陈欣
战略与 ESG 委员会	翁恺宁、刘德宏、顾伦、孙仓龙、张湧

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月15日	审议《2024年年度报告工作计划》	议案无异议通过	无
2025年3月31日	审议《2024年年度报告》、《2024年度财务决算和2025年度财务预算报告》、《关于2024年度日常关联交易执行情况及2025年度日常关联交易预计的议案》等6项议案。	议案无异议通过	无
2025年4月28日	审议《关于〈2025年第一季度报告〉的议案》	议案无异议通过	无
2025年6月5日	审议《关于聘任会计师事务所的议案》	议案无异议通过	无
2025年8月28日	审议《关于〈2025年半年度报告〉的议案》	议案无异议通过	无
2025年10月21日	审议《关于〈2025年第三季度报告〉的议案》	议案无异议通过	无

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年8月28日	审议《关于选举公司董事的议案》	议案无异议通过	无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月11日	审议《关于2024年度高级管理人员薪酬考核的议案》	议案无异议通过	无

(五) 报告期内战略与 ESG 委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 4 月 11 日	审议《2024 年度董事会工作报告》、《2024 年度环境、社会及公司治理 (ESG) 报告》	议案无异议通过	无

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	49
主要子公司在职员工的数量	808
在职员工的数量合计	857
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	384
财务人员	108
行政人员	195
专业技术人员	170
合计	857
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
硕士研究生及以上	278
大学本科	527
大学专科及以下	52
合计	857

(二) 薪酬政策

适用 不适用

上海临港持续完善以价值创造为导向的薪酬管理体系，推动薪酬激励与经营业绩、岗位职责及个人绩效紧密挂钩。公司严格按照国家有关法律法规要求，依法与员工签订劳动合同并参加社会保障体系，规范落实带薪年假等各类职工休假制度。在薪酬管理方面，公司根据不同岗位职责和管理层级实施分类考核，建立与考核结果挂钩的薪酬分配机制，并根据绩效表现动态调整绩效薪酬水平。同时，公司持续完善员工福利保障体系，为员工提供企业年金、定期健康体检、困难救济等多层次福利保障，为公司高质量发展提供人才保障。

(三) 培训计划

适用 不适用

上海临港立足公司战略发展全局，围绕战略发展规划与经营管理需要，持续完善人才培养体系，构建覆盖各业务条线的系统化人才培育机制，通过专题讲座、内部培训、外部课程等多种形式，不断提升员工专业水平和履职能力。同时，公司积极开展合规管理、风险控制、ESG 理念等相关培训，通过系统化、常态化的培训机制，进一步强化员工规范经营意识和创新发展能力。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

《公司章程》已规定了公司利润分配政策以及公司利润分配决策机制和程序。

2024年度公司利润分配执行情况如下：公司以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东进行利润分配，每10股派发现金红利人民币2.00元（含税），合计派发现金红利约人民币5.04亿元。该利润分配方案经2025年6月30日召开的2024年年度股东大会审议通过，并于2025年8月14日实施完毕。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每10股送红股数（股）	
每10股派息数（元）（含税）	2.00
每10股转增数（股）	
现金分红金额（含税）	504,497,400.80
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	969,062,997.47
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	52.06
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	
合计分红金额（含税）	504,497,400.80
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	52.06

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	1,513,492,202.40
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	1,513,492,202.40
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,045,775,105.12
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	144.72
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	969,062,997.47
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,710,753,793.88

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一)相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二)临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四)报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

就财政部检查发现的“多列报所有者权益，少列报负债”问题，导致对已经签发财务报表更正追溯，属于财务报告内部控制重大缺陷，公司在2024年财政部检查发现此问题时已开展包括内部人员培训、严格财务报表编制与审核等多项整改措施，且未发现其他类似事项发生，故董事会认为截至2025年12月31日止，公司已经完成上述事项的内部控制缺陷整改工作，其他方面内部控制体系整体运行有效，在财务报告和非财务报告方面保持了有效的内部控制。

本年度在内控体系建设方面，公司严格落实新《公司法》及监管要求，已完成公司章程修订，由董事会审计委员会依法行使原监事会全部职权，实现公司监督架构从双层制向以审计委员会为核心的单层精准监督模式转型，并同步修订了《董事会议事规则》和《股东会规则》，进一步完善了公司治理结构和决策监督机制。在内控执行有效性方面，公司通过定期自查与外部审计双轮驱动，确保内控措施有效执行。一方面，组织各业务部门及子公司开展常态化自查与年度内控自评工作，聚焦资金审批、合同管理、采购管理、投后管理等关键业务环节，对照内控制度要求逐项核查执行情况，切实提升内控执行的有效性；另一方面，聘请具备相应资质的外部审计机构开展年度内控审计，对公司内控体系的健全性、合理性和有效性开展独立客观评价。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司对子公司的管理控制情况良好。公司严格遵循上市公司治理要求，以股权为纽带、以制度为支撑，实现对子公司经营、财务、投资、预算等关键领域的管控。公司持续完善子公司治理架构，通过向各子公司委派董事、高级管理人员及财务负责人等，实现对子公司日常运营的精准把控；通过规范召集股东会、董事会等决策会议，强化对子公司重大事项的审批与监督，确保子公司决策合法合规、契合公司战略方向。同时督促各子公司同步健全内部制度、定期针对高风险领域开展经济领域重大

风险排查工作等，推动子公司持续优化和完善内控体系，此外，公司深化数字化管控手段，实现对子公司经营数据的实时监控和动态分析，切实提升对子公司管控的穿透性和有效性，维护公司整体经营秩序和股东合法权益。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制的有效性进行独立审计。立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，与公司内部控制自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见 2026 年 4 月 14 日刊登在上海证券交易所网站的《2025 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	53	
其中：资金（万元）	53	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		

具体说明

适用 不适用

详见 2026 年 4 月 14 日刊登在上海证券交易所网站的《2025 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

详见 2026 年 4 月 14 日刊登在上海证券交易所网站的《2025 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一)公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	临港集团	1、临港集团及其直接或间接控制的子企业避免直接或间接地从事与上海临港及其下属子公司从事的业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的业务活动。2、若临港集团及下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及产业地产二级开发的商业机会，与上海临港及其下属子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则临港集团及下属企业将立即通知上市公司及其下属子公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上市公司和/或其下属子公司。3、临港集团不利用从上海临港及其下属子公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上市公司及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。4、若因临港集团或其下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，临港集团将依法承担相应的赔偿责任。	临港集团于2015年6月25日作出承诺。	否		是		
	解决同业竞争	临港集团	对于目前处于建设阶段但主营业务尚未实现盈利的从事产业地产开发的相关子公司（桃浦智慧城），临港集团承诺三年内、在其主营业务实现盈利并有助于增厚上市公司每股收益后，将相关子公司的股权按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公司。	临港集团于2015年6月25日作出承诺，分别于2018年3月30日、2021年4月13日、2024年6月3日对原承诺履行期限延期。	是	三年	是		

与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	临港集团	<p>1、本次交易完成后，临港集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件以及其章程的有关规定，敦促相关股东、董事依法行使股东或者董事权利，在股东会以及董事会对涉及上市公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次交易完成后，临港集团及下属企业将尽量减少与上市公司进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其子公司以及上市公司其他股东的合法权益。3、承诺不利用上市公司控股股东地位，损害上市公司及其子公司以及上市公司其他股东的合法权益。4、临港集团和上市公司就相互间关联事宜及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。</p>	2015年4月10日	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	临港集团	<p>本次交易完成后，临港集团将按照《公司法》等法律、法规、规章及其他规范性文件以及上市公司章程的要求，保证上市公司在人员、资产、财务、经营、机构等方面保持独立。1、人员独立保证上市公司的人员独立性，其人事关系、劳动关系独立于临港集团。2、资产完整保证上市公司的资产完整，保证不占用其资金、资产及其他资源，并且不要求上市公司提供任何形式的担保；保证不通过单独或一致行动的途径或以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司关于资产完整的重大决策事项。3、财务独立保证上市公司能继续保持其独立的财务会计部门、财务核算体系和财务管理制度；保证上市公司能继续保持其独立的银行账户，不与上市公司共用一个银行账户；保证上市公司能依法独立纳税；保证上市公司能够独立作出财务决策；不干预上市公司的资金使用。4、独立经营能力保证上市公司能拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及拥有独立面向市场自主经营的能力；保证上市公司在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立；保证避免与上市公司发生同业竞争，严格控制关联交易事项。5、机构独立保证上市公司法人治理机构、组</p>	2015年4月10日	否		是		

			织机构的独立、完整，与上市公司之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。						
与重大资产重组相关的承诺	其他	临港集团/新桥资管/九亭资管/浦东康桥	承诺不会占用、支配上市公司或其下属子公司的资金或干预上市公司或其下属子公司对货币资金的经营管理，保证不进行包括但不限于如下非经营性资金往来的关联交易：1) 要求上市公司或其下属子公司有偿或无偿地拆借资金；2) 要求上市公司或其下属子公司通过银行或非银行金融机构提供委托贷款；3) 要求上市公司或其下属子公司开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；4) 要求上市公司或其下属子公司代为偿还债务；5) 要求上市公司或其下属子公司提供担保。	临港集团于2015年6月24日作出承诺；新桥资管/九亭资管/浦东康桥于2015年6月19日作出承诺	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	临港集团/漕总公司	临港集团/漕总公司于2014年10月31日将已注册商标以无偿方式授权临港投资及其子公司使用，并承诺在商标许可合同到期后，将继续授权临港投资及其子公司无偿使用商标并以同等条件续签商标许可合同，直至临港集团不再作为临港投资的实际控制人。	临港集团于2015年6月24日作出承诺；漕总公司于2015年6月19日作出承诺	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	临港集团	1、临港集团以及其公司直接或间接控制的子企业（以下简称“本公司下属企业”）将继续严格履行已作出的关于避免同业竞争的承诺。2、自2015年7月起至今，根据上海市政府的统一安排与部署，临港集团作为上海市政府下属功能性平台企业，承接了大丰园区、临港科技创新城及临港创新创业带的前期开发任务，并由本公司下属企业分别负责具体实施。本公司承诺，在上述园区开展实际经营、取得土地资源、剥离一级土地开发业务并实现盈利后将相关子公司的股权按照经审计/评估的公允价值转让予上市公司。3、若因临港集团或其公司下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，临港集团将依法承担相应的赔偿责任	2016年8月2日	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	临港集团	临港集团承诺将继续保证上市公司的独立性，不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。	2016年8月4日	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	临港集团	如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，临港集团将承担赔偿责任。	2016年11月10日	否		是		

与重大资产重组相关的承诺	其他	漕总公司	在《商标使用许可合同》到期后，漕总公司将继续授权浦星公司及下属子公司、双创公司无偿使用漕总公司已注册的使用在第36类商品上的第3013726号“漕河泾”商标及已注册的使用在第36类商品上的第3013720号图形商标并以同等条件续签商标许可合同，直至临港集团不再作为上海临港的实际控制人。	2016年6月21日	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	公司董事、高级管理人员	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、承诺对本人的职务消费行为进行约束；3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、承诺如今后公司实施股权激励计划，则股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。	2016年8月4日	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	临港集团	(1) 临港集团以及临港集团直接或间接控制的子企业将继续严格履行已作出的关于避免同业竞争的承诺。(2) 临港集团及临港集团下属企业将避免直接或间接地从事与上海临港及其下属子公司从事的业务构成同业竞争的业务活动，今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式）另行从事与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的业务活动。(3) 若临港集团及临港集团下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及产业地产二级开发的商业机会，与上海临港及其下属子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则临港集团及临港集团下属企业将立即通知上海临港及其下属子公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会让予上海临港和/或其下属子公司。若上海临港和/或其下属子公司认为该等项目暂时不符合上市公司业务规划或投资标准的，临港集团及临港集团下属企业可以对项目进行前期培育，但上海临港和/或其下属子公司有权要求临港集团及临港集团下属企业在该等项目符合上市公司投资条件后，无条件配合上市公司将该等资产按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公	2019年2月28日	否		是		

			司。(4) 临港集团及临港集团下属企业不会利用从上海临港及其下属子公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。(5) 若因临港集团或临港集团下属企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的, 临港集团将依法承担相应的赔偿责任。						
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	临港集团	对于正在设立项目公司或处在拿地及开发建设过程中的园区(包括宝山城工园、宝山南大园区、长兴科技园), 临港集团承诺五年内, 在上述园区开展实际经营、取得土地资源并实现盈利后, 将相关子公司的股权按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公司。	临港集团于2019年2月28日作出承诺, 于2024年2月27日对原承诺履行期限延期。	是	五年	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	漕总公司	(1) 漕总公司及漕总公司下属企业将避免直接或间接地从事与上海临港及其下属子公司从事的业务构成同业竞争的业务活动, 今后的任何时间亦不会直接或间接地以任何方式(包括但不限于在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式)另行从事与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的业务活动。(2) 若漕总公司及漕总公司下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及产业地产二级开发的商业机会, 与上海临港及其下属子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的, 则本公司及本公司下属企业将立即通知上海临港及其下属子公司, 在征得第三方允诺后, 尽力将该商业机会让予上海临港和/或其下属子公司。若上海临港和/或其下属子公司认为该等项目暂时不符合上市公司业务规划或投资标准的, 漕总公司及漕总公司下属企业可以对项目进行前期培育, 但上海临港和/或其下属子公司有权要求漕总公司及漕总公司下属企业在该等项目符合上市公司投资条件后, 无条件配合上市公司将该等资产按照经审计/评估的公允价值转让予上海临港和/或其下属子公司。(3) 漕总公司不会利用从上海临港及其下属子公司了解或知悉的信息协助第三方从事或参与上海临港及其下属子公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。(4) 若因漕总公司或漕总公司下属企业违反上述承诺而导致上海临港权益受到损害的, 本公司将依法承	2019年2月28日	否		是		

			担相应的赔偿责任。						
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	漕总公司	1、本次重组完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件以及本公司章程的有关规定，敦促相关股东、董事依法行使股东或者董事权利，在股东会以及董事会对涉及上海临港的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重组完成后，本公司及下属企业将尽量减少与上海临港进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上海临港及其子公司以及上海临港其他股东的合法权益。3、本公司承诺不利用上海临港第一大股东地位，损害上海临港及其子公司以及上海临港其他股东的合法权益。4、本公司和上海临港就相互间关联事宜及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2018年12月4日	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	漕总公司	本公司及本公司控制的其他企业，均不会占用、支配上海临港或其下属子公司的资金或干预上海临港或其下属子公司对货币资金的经营管理，保证不进行包括但不限于如下非经营性资金往来的关联交易：1) 要求上海临港或其下属子公司有偿或无偿地拆借资金给本公司及所控制的企业使用；2) 要求上海临港或其下属子公司通过银行或非银行金融机构向本公司及所控制的企业提供委托贷款；3) 要求上海临港或其下属子公司为本公司及所控制的企业开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；4) 要求上海临港或其下属子公司代本公司及所控制的企业偿还债务；5) 要求上海临港或其下属子公司为本公司及所控制的企业提供担保。	2018年12月4日	否		是		

(二)公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明
已达到 未达到 不适用

(三)业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

股东或关联方名称	关联关系	占用时间	发生原因	期初余额	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末余额	截至年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间
临港集团	控股股东	2025.1	上海漕河泾颀桥科技发展有限公司于合并日之前发生的往来款	128,492,953.36	47,300.00	128,540,253.36	0.00	0.00	不适用	不适用	不适用
合计	/	/	/	128,492,953.36	47,300.00	128,540,253.36	0.00	0.00	/		/
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例							0.00				
控股股东及其他关联方非经营性占用资金的决策程序							不适用				
当期新增控股股东及其他关联方非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明							不适用				
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明							不适用				
注册会计师对资金占用的专项审核意见（如有）							不适用				
年度报告披露的控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况与专项审核意见不一致的原因说明（如有）							不适用				

三、违规担保情况适用 不适用**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**适用 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**适用 不适用**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**适用 不适用**1、 追溯重述法**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容和原因	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	2024年累积影响数
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。 就上述事项，上海证监局出具了行政监管措施决定书(沪证监决[2026]72号)，对公司采取责令改正的行政监督管理措施。	经公司第十二届董事会第十一次会议审议通过，采用追溯重述法对会计差错进行更正	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

2、 未来适用法适用 不适用

调整过程及其他说明
 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况适用 不适用**(四) 审批程序及其他说明**适用 不适用

公司于2026年4月13日召开第十二届董事会第十一次会议，审议通过《关于前期会计差错更正及追溯调整的议案》，董事会认为：本次会计差错更正原因系公司对相关会计准则的理解和处理存在偏差，

造成会计差错。本次会计差错更正符合《企业会计准则》的原则和要求，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计差错更正和追溯调整。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	168	168
境内会计师事务所审计年限	7	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	谢骞、文琼瑶
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	谢骞1年、文琼瑶1年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	50

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

根据财政部、国务院国资委及中国证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4号）等法律法规的相关规定，公司连续聘任同一会计师事务所原则上不超过8年。鉴于天健会计师事务所(特殊普通合伙)将达到规定的最长连续聘任年限，为确保公司审计工作的独立性和客观性，公司聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2025年度财务审计机构和内部控制审计机构。2025年6月30日召开的公司2024年年度股东大会审议通过了该事项。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上(含20%)的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

中国证券监督管理委员会上海监管局出具了行政监管措施决定书（以下简称“决定书”），对公司采取责令改正措施并对翁恺宁、袁国华、刘德宏、姚炜采取出具警示函措施。决定书指出：2022年、2023年公司子公司上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司累计收到国寿投资保险资产管理有限公司（以下简称“国寿投资”）增资款50亿元。公司对国寿投资负有不能无条件地避免交付现金或其他金融资产合同义务，在合并财务报表时应当将该增资款项作为金融负债。公司在编制合并财务报表时，错误地将国寿投资作为少数股东进行会计处理。此事项主要系公司对相关会计准则的理解和处理存在偏差，造成会计差错，为更加准确地反映公司的财务状况，经审慎评估，公司对2022年度至2024年度已披露的财务报表进行追溯调整。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2025年4月11日，公司第十二届董事会第三次会议以及第十二届监事会第三次会议审议通过了《关于2024年度日常关联交易执行情况及2025年度日常关联交易预计的议案》，公司以市场价格为基础，遵循公平合理、协商一致的定价原则对2025年度日常关联交易金额进行预计。	详情请查阅2025年4月12日刊登在《上海证券报》、香港《文汇报》以及上海证券交易所网站www.sse.com.cn的公告，公告编号为2025-007号。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

（三）共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一)托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二)担保情况

适用 不适用

(三)委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	保本浮动收益型	0.00	0.00

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	风险特征	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金投向	是否存在受限情形	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额
中国工商银行股份有限公司上海市闵行支行	银行理财产品	保本浮动收益型	1,150,000,000.00	2025/1/2	2025/7/7		否	9,207,662.47	0.00	0.00
上海银行股份有限公司闵行支行	银行理财产品	保本浮动收益型	1,200,000,000.00	2025/8/28	2025/11/26		否	5,799,452.05	0.00	0.00
中国工商银行股份有限公司上海市奉贤支行	银行理财产品	保本浮动收益型	180,000,000.00	2025/1/2	2025/7/7		否	1,441,199.34	0.00	0.00

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行 数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终 止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
上海临港控股股份有限公司 2025年度第一期中期票据	2025年7月 3日至2025 年7月4日	1.79	10.00	2025年7 月7日	10.00	
上海临港控股股份有限公司 2025年度第二期中期票据	2025年9月 2日至2025 年9月3日	1.89	7.00	2025年9 月4日	7.00	

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

1、根据交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注【2025】MTN279号）的核准，公司于2025年07月03日至2025年07月04日完成2025年第一期中期票据的发行工作，发行规模10亿，票面利率1.79%，并于07月07日在全国银行间债券市场上市流通转让。

2、根据交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注【2025】MTN279号）的核准，公司于2025年09月02日至2025年09月03日完成2025年第二期中期票据的发行工作，发行规模7亿，票面利率1.89%，并于09月04日在全国银行间债券市场上市流通转让。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	61,661
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	57,584

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司		899,387,735	35.65		无		国有法人
上海临港经济发展（集团）有限公司		592,420,599	23.49		无		国有法人
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红		73,920,000	2.93		无		其他
上海松江新桥资产经营有限公司		65,231,432	2.59		无		境内非国有法人
中国太平洋人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品		60,480,000	2.40		无		其他
上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司		60,000,000	2.38		无		国有法人
上海电气控股集团有限公司		30,431,228	1.21		无		国有法人
上海九亭资产经营管理有限公司		27,767,734	1.10		无		境内非国有法人
天健置业（上海）有限公司		27,674,911	1.10		无		国有法人
中国电力建设股份有限公司		26,866,663	1.07		无		国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	899,387,735	人民币普通股	899,387,735				
上海临港经济发展（集团）有限公司	592,420,599	人民币普通股	592,420,599				
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	73,920,000	人民币普通股	73,920,000				
上海松江新桥资产经营有限公司	65,231,432	人民币普通股	65,231,432				
中国太平洋人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品	60,480,000	人民币普通股	60,480,000				
上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	60,000,000	人民币普通股	60,000,000				
上海电气控股集团有限公司	30,431,228	人民币普通股	30,431,228				
上海九亭资产经营管理有限公司	27,767,734	人民币普通股	27,767,734				
天健置业（上海）有限公司	27,674,911	人民币普通股	27,674,911				
中国电力建设股份有限公司	26,866,663	人民币普通股	26,866,663				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	2023年11月20日，临港集团与临港资管、浦江公司分别签署了《股份无偿划转协议》，临港资管和浦江公司别将其持有的上海临港484,167,738股股份、上海临港108,252,861股股份无偿划转至临港集团。同时，临港集团与漕总公司、临港资管签署《三方协议》，漕总公司终止与临港资管签订的《投票权委托协议》，并将其持有的全部上海临港899,387,735股股份所对应的股东投票权委托给临港集团。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、临港集团为本公司控股股东、实际控制人，漕总公司是临港集团下属子公司，为公司关联方。 2、太保资管通过其受托管理的中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红和中国太平洋人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品合计持有上海临港134,400,000股，合计持股数量达到公司总股本5%以上，为公司关联方。						

	3、本公司与其余股东之间不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情况。 4、公司未知其他前十名股东、前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人的情况。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

适用 不适用

名称	上海临港经济发展（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	于勇
成立日期	2003-09-19
主要经营业务	许可项目：建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；规划设计管理；工程管理服务；市政设施管理；投资管理；以自有资金从事投资活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；科技中介服务；创业空间服务；数字技术服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	临港集团持有上海飞乐音响股份有限公司 130,422,200 股股份，占上海飞乐音响股份有限公司总股本的 5.20%。
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

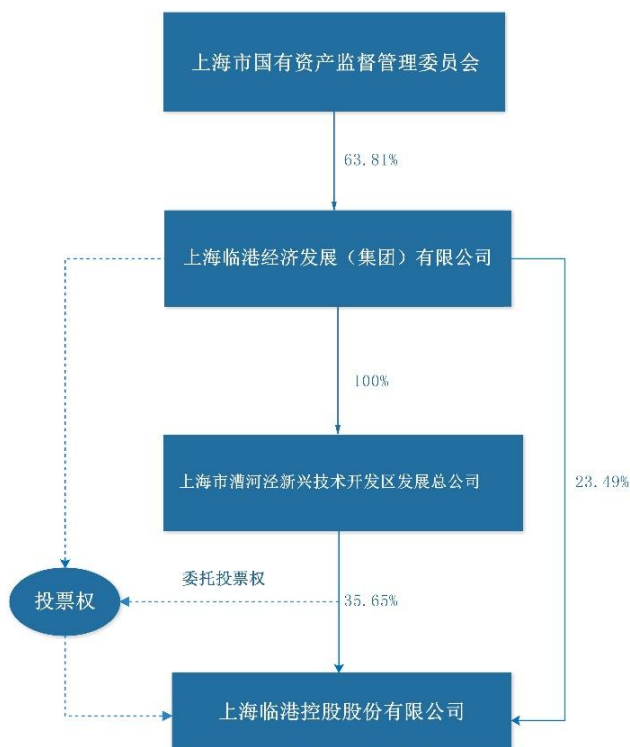
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

√适用 □不适用

名称	上海临港经济发展（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	于勇
成立日期	2003-09-19
主要经营业务	许可项目：建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；规划设计管理；工程管理服务；市政设施管理；投资管理；以自有资金从事投资活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；科技中介服务；创业空间服务；数字技术服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	临港集团持有上海飞乐音响股份有限公司 130,422,200 股股份，占上海飞乐音响股份有限公司总股本的 5.20%。
其他情况说明	无

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

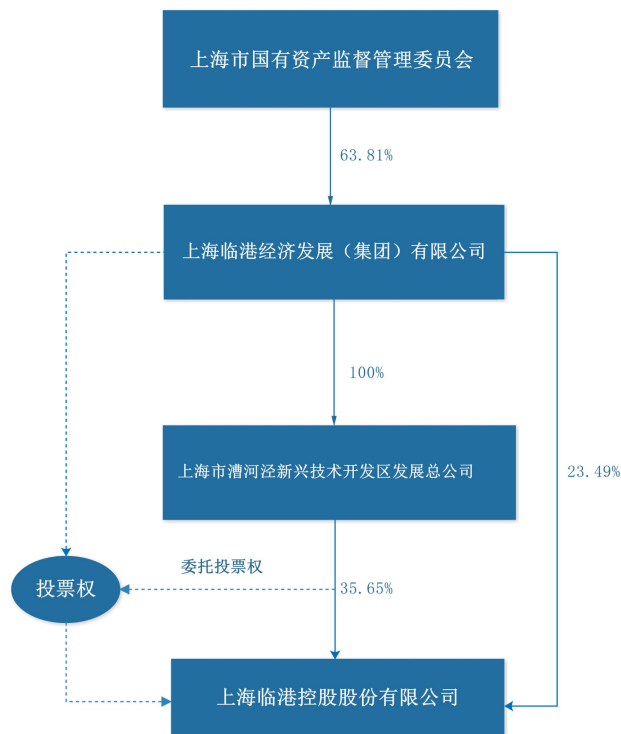
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	顾伦	1988年7月23日	9131010413220710X0	142,487.2894	开发建设及举办各类企业，外贸部批准的进出口业务（按章程）；自营和代理国家规定的商品及技术进出口业务；开展“三来一补”，进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易；土地使用管理，房产经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

九、优先股相关情况

□适用 √不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
上海临港控股股份有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）（品种二）	21临债02	175940	2021年4月13日至2021年4月14日	2021年4月14日		2026年4月14日	395,800,000.00	2.72	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
上海临港控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	21临债04	188756	2021年9月15日至2021年9月16日	2021年9月16日		2026年9月16日	300,000,000.00	2.33	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种一）	G22临债1	185539	2022年3月18日至2022年3月21日	2022年3月21日		2026年3月21日	320,000,000.00	2.92	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	瑞银证券有限责任公司	瑞银证券有限责任公司	面向专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（募集资金用于临港新片区）	22临债01	185953	2022年7月5日至2022年7月6日	2022年7月6日		2026年7月6日	500,000,000.00	2.43	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22临债02	185970	2022年7月12日至2022年7月13日	2022年7月13日		2027年7月13日	520,000,000.00	1.99	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)(品种二)	1、本年度计息期限:2024年3月21日至2025年3月20日。 2、票面利率及付息金额:本期债券票面利率(计息年利率)为3.27%,每手本期债券面值为1,000元,派发利息为32.70元(含税)。 3、债权登记日:2025年3月20日。截至该日收市后,本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息。 4、债券付息日:2025年3月21日。
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)(品种一)	1、本年度计息期限:2024年3月21日至2025年3月20日。 2、票面利率及付息金额:本期债券票面利率(计息年利率)为2.92%,每手本期债券面值为1,000元,派发利息为29.20元(含税)。 3、债权登记日:2025年3月20日。截至该日收市后,本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息。 4、债券付息日:2025年3月21日。
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)(品种二)	1、本年度计息期限:2024年3月21日至2025年3月20日。 2、票面利率及兑付金额:本期债券票面利率(计息年利率)为3.27%,每手本期债券兑付本金为1000元,派发利息为32.70元(含税)。 3、原债券到期日:2027年3月21日(如遇非交易日,则顺延至下一个交易日) 4、资金兑付日:2025年3月21日 5、债权登记日:2025年4月1日 6、提前摘牌日:2025年4月2日
上海临港控股股份有限公司公开发行2021年公司债券(第一期)(品种二)	1、本年度计息期限:2024年4月14日至2025年4月13日。 2、票面利率及付息金额:本期债券票面利率(计息年利率)为2.72%,每手本期债券面值为1,000元,派发利息为27.20元(含税)。 3、债权登记日:2025年4月11日。截至该日收市后,本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息。 4、债券付息日:2025年4月14日。
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(募集资金用于临港新片区)	1、本年度计息期限:2024年7月6日至2025年7月5日。 2、票面利率及付息金额:本期债券票面利率(计息年利率)为2.43%,每手本期债券面值为1,000元,派发利息为24.30元(含税)。 3、债权登记日:2025年7月4日。截至该日收市后,本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息。 4、债券付息日:2025年7月7日。
上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	1、本年度计息期限:2024年7月13日至2025年7月12日。 2、票面利率及付息金额:本期债券票面利率(计息年利率)为2.95%,每手本期债券面值为1,000元,派发利息为29.50元(含税)。 3、债权登记日:2025年7月11日。截至该日收市后,本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息。 4、债券付息日:2025年7月14日。
上海临港控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	1、本年度计息期限:2024年9月16日至2025年9月15日。 2、票面利率及兑付金额:本期债券票面利率(计息年利率)为3.05%,每手本期债券兑付本金为1,000.00元,派发利息为30.50元(含税)。 3、债权登记日:2025年9月15日。截至该日收市后,本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息和剩余全部本金。

	4、本息兑付日：2025年9月16日 5、债券摘牌日：2025年9月16日
上海临港控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	1、本年度计息期限：2024年9月16日至2025年9月15日。 2、票面利率及付息金额：本期债券票面利率（计息年利率）为2.33%，每手本期债券面值为1,000元，派发利息为23.30元（含税）。 3、债权登记日：2025年9月15日。截至该日收市后，本期债券投资者对托管账户所记载的债券余额享有本年度利息。 4、债券付息日：2025年9月16日。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

1、公司于2025年2月19日刊登了《上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种二）2025年债券回售实施公告》，并于2025年2月20日刊登了《上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种二）2025年票面利率调整公告》，下调“G22临债2”公司债券票面利率139个基点。回售申报期为2025年2月24日至2月28日，回售资金发放日2025年3月21日，并分别于2025年2月21日、2025年2月26日和2025年2月28日披露了《上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种二）2025年票面利率调整及回售实施办法第一次提示性公告》、《上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种二）2025年票面利率调整及回售实施办法第二次提示性公告》和《上海临港控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（品种二）2025年票面利率调整及回售实施办法第三次提示性公告》。“G22临债2”公司债券持有人在回售申报期内的有效申报数量为500,000手（1手为10张），回售金额为人民币500,000,000元（不含利息）。“G22临债2”公司债券回售于2025年3月21日实施完毕。

2、公司于2025年6月12日刊登了《上海临港控股股份有限公司关于“22临债02”公司债券回售实施公告》，并于2025年6月12日刊登了《上海临港控股股份有限公司关于“22临债02”票面利率调整公告》，下调“22临债02”公司债券票面利率96个基点。回售申报期为2025年6月17日至2025年6月23日，回售资金发放日2025年7月14日。并分别于2025年6月16日、2025年6月19日和2025年6月23日披露了《上海临港控股股份有限公司关于“22临债02”公司债券票面利率调整及回售实施办法第一次提示性公告》、《上海临港控股股份有限公司关于“22临债02”公司债券票面利率调整及回售实施办法第二次提示性公告》和《上海临港控股股份有限公司关于“22临债02”公司债券票面利率调整及回售实施办法第三次提示性公告》。“22临债02”公司债券持有人在回售申报期内的有效申报数量为80,000手（1手为10张），回售金额为人民币80,000,000元（不含利息）。“22临债02”公司债券回售于2025年7月14日实施完毕。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名(如适用)	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路669号博华广场33层		张臻超	021-38038033

瑞银证券有限责任公司	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层 F1201-F1210、F1211B-F1215A、F1231-F1232 单元、15层 F1519-F1521、F1523-F1527 单元		范围、孙祥晨	010-58328888
国浩律师（上海）事务所	上海市静安区山西北路99号苏河湾中心28楼		林琳、耿晨	021-52341668
天健会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号	曹俊炜、陈彤	曹俊炜、陈彤	021-31197971
中诚信国际信用评级有限责任公司	上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8层		吴凯琳、朱洁	021-60330988
中诚信绿金科技（北京）有限公司	北京市东城区南竹竿胡同2号1幢4层50532		马郡、王雨哲	010-66428877
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道1568号中建大厦36层		黄晨源、厉譞、马勋法	021-20262310

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1) 募集资金用于特定项目

□ 适用 √ 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

√ 适用 □ 不适用

1、公司为可交换公司债券发行人

□ 适用 √ 不适用

2、公司为绿色公司债券发行人

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	185539、185540
债券简称	G22 临债 1、G22 临债 2
专项债券类型	绿色债券
募集总金额	10
已使用金额	10
临时补流金额	0
未使用金额	0
绿色项目数量	4
绿色项目名称	奉贤科技绿洲南桥园区三期项目 上海漕河泾科技绿洲四期工业厂房及辅助用房项目 漕河泾现代服务业集聚区二期（二）工程项目 上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	√ 是 □ 否
募集资金用途是否变更	□ 是 √ 否
变更后用途是否全部用于绿色项目	□ 是 □ 否 √ 不适用
变更履行的程序	不适用
变更事项是否披露	□ 是 □ 否 √ 不适用
变更公告披露时间	不适用
报告期内闲置资金金额	不适用
闲置资金存放、管理及使用计划情况	不适用
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状及运营详情等	绿色项目概述等情况请参见《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）募集说明书》。绿色项目所属目录类别均为“6. 基础设施绿色升级-6.1 建筑节能与绿色建筑-6.1.1 绿色建筑建设和运营”（《绿色低碳转型产业指导目录（2024 年版）》）及“6. 基础设施绿色升级-6.1 建筑节能与绿色建筑-6.1.1 绿色建筑建设和运营”（《绿色金融支持项目目录（2025 年版）》）。其中，奉贤科技绿洲南桥园区三期项目于 2022 年 1 月投入运营；上海漕河泾开发区浦江高科技园“电子信息研发产业园”项目于 2023 年 10 月正式运营；上海漕河泾科技绿洲四期工业厂房及辅助用房项目于 2020 年 11 月投入运营；漕河泾现代服务业集聚区二期（二）工程项目于 2020 年 6 月投入运营。
报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）	不适用
募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件	“计算参照原中国银行保险监督管理委员会《绿色信贷项目节能减排量测算指引》中“5.1 建筑节能与绿色建筑”计算公式计算项目的年减少二氧化碳排放量、替代化石能源量、减少二氧化硫排放量、减少氮氧化物排放量和减少烟尘排放量。 (1) 减少二氧化碳排放量

	<p>$CO_2=W_g \times \alpha_i$</p> <p>式中： CO_2—项目二氧化碳当量减排量，单位：吨二氧化碳； W_g—项目年利用清洁能源发电量，单位：兆瓦时； α_i—项目所在地区区域电网的二氧化碳基准线排放因子。单位：吨二氧化碳/兆瓦时；根据 UNFCCC《电力系统排放因子计算工具(7.0版)》，根据国家气候战略中心公布的 2024 年的排放因子数据，华东区域电网取 0.632425 吨 CO₂/MWh。</p> <p>(2) 年替代化石能源量</p> <p>$E=W_g \times \beta \times 10$</p> <p>式中： E—项目年替代化石能源量，单位为：吨标准煤/年； W_g—项目年供电量，单位为：万千瓦时/年； β—项目投产年度全国平均火电供电煤耗，单位为：千克标准煤/千瓦时；中国电力企业联合会发布的《中国电力行业年度发展报告 2025》取 2024 年全国 6000 千瓦及以上火电厂供电标准煤耗 0.3024 千克标准煤/千瓦时。</p> <p>(3) 年二氧化硫减排量</p> <p>$SO_2=W_f \times E_{(SO_2)} \times 10^{-2}$</p> <p>$W_f=W_g / (1 - \eta \times 10^{-2})$</p> <p>式中： SO_2—项目年减排二氧化硫量，单位：吨/年； W_g—项目年供电量，单位：万千瓦时/年； W_f—项目替代同等级年供电量的火电对应的年发电量，单位：万千瓦时/年； η—项目投产年度全国平均火电厂厂用电率，单位：%；根据国家能源局发布的《2024 年 1~11 月份全国电力工业统计数据》取全国发电累计厂用电率（火电）5.8%； $E_{(SO_2)}$—单位火电发电量二氧化硫排放量，单位：克/千瓦时；根据中国电力企业联合会发布的《中国电力行业年度发展报告 2025》取 2024 年全国单位火电发电量二氧化硫排放量 0.077 克/千瓦时。</p> <p>(4) 年氮氧化物减排量</p> <p>$NO_x=W_f \times E_{(NO_x)} \times 10^{-2}$</p> <p>$W_f=W_g / (1 - \eta \times 10^{-2})$</p> <p>式中： NO_x—项目年减排氮氧化物量，单位：吨/年； W_g—项目年供电量，单位：万千瓦时/年； W_f—项目替代同等级年供电量的火电对应的年发电量，单位：万千瓦时/年； η—项目投产年度全国平均火电厂厂用电率，单位：%；根据国家能源局发布的《2024 年 1~11 月份全国电力工业统计数据》取全国发电累计厂用电率（火电）5.8%； $E_{(NO_x)}$—单位火电发电量氮氧化物排放量，单位：克/千瓦时；根据中国电力企业联合会发布的《中国电力行业年度发展报告 2025》取 2024 年全国单位火电发电量氮氧化物排放量 0.125 克/千瓦时。</p> <p>(5) 年烟尘减排量</p> <p>$烟尘=W_f \times E_{烟尘} \times 10^{-2}$</p> <p>$W_f=W_g / (1 - \eta \times 10^{-2})$</p> <p>式中： $烟尘$—项目年减排烟尘量，单位：吨/年； W_g—项目年供电量，单位：万千瓦时/年； W_f—项目替代同等级年供电量的火电对应的年发电量，单位：万千瓦时/年； η—项目投产年度全国平均火电厂厂用电率，单位：%；根据国家能源局发布的《2024 年 1~11 月份全国电力工业统计数据》取全国发电累计厂用电率（火电）5.8%； $E_{烟尘}$—单位火电发电量烟尘排放量，单位：克/千瓦时；根据中国电力企业联合会发布的《中国电力行业年度发展报告 2025》取 2024 年全国单位火电发电量烟尘排放量 0.013 克/千瓦时。”</p>
<p>募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求进披露，对于无法披露的环境效益</p>	<p>“本次债券募集资金投放项目在 2025 年度已投入运营，经中诚信绿金科技（北京）有限公司（以下简称“中诚信”）定量测算，该类项目 2025 年度运营合计实现利用非常规水源 2,375.00m³，非常规水源的利用大大减少了建筑物对常规水资源的消耗，有效地缓解了水资源短缺，提高水资源配置效率和利用效益、改善和保护水生态与环境。同时，项目通过使用可再生能源发电，与外购火力发电项目相比，实</p>

指标应当进行说明)	现二氧化碳减排 2,137.33 吨, 替代化石能源量 1,021.98 吨标准煤, 二氧化硫减排量 276.25 千克, 氮氧化物减排量 448.46 千克, 烟尘减排量 46.64 千克。 经折算[按本次债券募集资金实际投向项目累计金额占项目总投资比例、评估期内项目运营时间占全年天数比例、评估期内本次债券存续天数占全年天数比例进行折算], 对于该类项目, 本次债券募集资金已投放资金在本评估期存续期间可实现利用非常规水源 228.03 m ³ /年, 项目通过使用可再生能源发电, 与外购火力发电项目相比, 实现二氧化碳减排 228.21 吨/年, 替代化石能源量 109.12 吨标准煤/年, 二氧化硫减排量 29.50 千克/年, 氮氧化物减排量 47.88 千克/年, 烟尘减排量 4.98 千克/年。”
对于定量环境效益, 若存续期环境效益与注册发行时披露效益发生重大变化(变动幅度超 15%)需披露说明原因	本次债券募集资金已投放的绿色项目定量环境效益与发行前预期环境效益相比, 降幅超过 15%, 主要是由于目前部分园区非常规水资源利用系统暂未正式进行投资、使用, 非常规水资源利用水平及电力消耗水平尚未达到设计阶段运营状态。
募集资金管理方式及具体安排	募集资金已于 2022 年度使用完毕, 报告期内不涉及募集资金的存放及执行。
募集资金的存放及执行情况	募集资金已于 2022 年度使用完毕, 报告期内不涉及募集资金的存放及执行。
公司聘请评估认证机构相关情况(如有), 包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	公司聘请中诚信绿金科技(北京)有限公司进行评估认证。中诚信是中诚信国际信用评级有限公司旗下专业从事绿色金融服务的专业机构。根据中诚信出具的《上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)绿色债券跟踪评估报告(2025 年度)》, 经中诚信可持续发展评估委员会审定, 中诚信维持上海临港控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)G-1 等级, 确认该债券募集资金用途符合国家发展和改革委员会等十部委发布的《绿色低碳转型产业指导目录(2024 年版)》和中国人民银行等三部门发布的《绿色金融支持项目目录(2025 年版)》。
绿色发展与转型升级相关的公司治理信息(如有)	不适用
其他事项	无

3、公司为可续期公司债券发行人

适用 不适用

4、公司为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

5、公司为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

6、公司为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

7、公司科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

8、公司为低碳转型(挂钩)公司债券发行人

适用 不适用

9、公司为纾困公司债券发行人

适用 不适用

10、公司为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

11、其他专项品种公司债券事项

□适用 √不适用

(四)报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借**(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额**

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

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

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

□是 √否

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

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

□完全执行 □未完全执行 √不适用

2、负债情况**(1) 有息债务及其变动情况****1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为180.27亿元和171.50亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.86%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		15.16	52.20	67.36	39.27
银行贷款		39.99	64.16	104.15	60.73
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		55.14	116.36	171.50	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额20.36亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额47.00亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为347.50亿元和382.09亿元，报告期内有息债务余额同比变动1.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		15.16	52.20	67.36	17.63
银行贷款		41.40	210.92	252.32	66.04
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		12.41	50.00	62.41	16.33
合计		68.97	313.12	382.09	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额20.36亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额47.00亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币。

(2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海临港控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 临港控股 MTN001	102382729	2023 年 10 月 16 日至 2023 年 10 月 17 日	2023 年 10 月 18 日	2028 年 10 月 18 日	1,000,000,000.00	3.17	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场			否
上海临港控股股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 临港控股 MTN002	102382957	2023 年 10 月 30 日至 2023 年 10 月 31 日	2023 年 11 月 1 日	2028 年 11 月 1 日	1,000,000,000.00	3.42	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场			否
上海临港控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 临港控股 MTN001	102482912	2024 年 7 月 8 日	2024 年 7 月 9 日	2029 年 7 月 9 日	1,000,000,000.00	2.32	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场			否
上海临港控股股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 临港控股 MTN001	102582739	2025 年 7 月 3 日至 2025 年 7 月 4 日	2025 年 7 月 7 日	2030 年 7 月 7 日	1,000,000,000.00	1.79	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场			否
上海临港控股股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 临港控股 MTN002	102583768	2025 年 9 月 2 日至 2025 年 9 月 3 日	2025 年 9 月 4 日	2030 年 9 月 4 日	700,000,000.00	1.89	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场			否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
上海临港控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	2025 年 10 月 18 日偿付利息金额：31,700,000.00 元
上海临港控股股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	2025 年 11 月 01 日偿付利息金额：34,200,000.00 元
上海临港控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	2025 年 7 月 09 日偿付利息金额：23,200,000.00 元
上海临港控股股份有限公司 2024 年度第三期超短期融资券	2025 年 4 月 11 日偿付本息金额：1,009,133,698.63 元

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号、甲 25 号中国光大中心		华宁、胡珺	021-23050786、021-23050456
上海农村商业银行股份有限公司	上海市中山东二路 70 号上海农商银行大厦		李杰玮	021-60116210
宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号宁波银行 19F		周豪涵	0574-87002751
招商银行股份有限公司	广东省深圳市福田区深南大道 2016 号		陈妮娜	0755-88026246
交通银行股份有限公司	上海市浦东新区陆家嘴环路 333 号		陈光懿	021-33203157
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市浦东新区世博大道 909 号浦发银行大厦 8 楼		杨云	021-31882823
国浩律师（上海）事务所	上海市静安区山西北路 99 号苏河湾中心 28 楼		林琳、耿晨、李晗	021-52341668
天健会计师事务所(特殊普通合伙)	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号	曹俊炜、陈彤	曹俊炜、陈彤	021-31197971
中诚信国际信用评级有限责任公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 层		吴凯琳、朱洁	021-60330988

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况 (如有)	募集资金违规使用的整改情况 (如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
上海临港控股股份有限公司 2025年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0	发行人本次中期票据的募集资金全数存放于招商银行开立的专项账户之中	不适用	是
上海临港控股股份有限公司 2025年度第二期中期票据	700,000,000.00	700,000,000.00	0	发行人本次中期票据的募集资金全数存放于浦发银行开立的专项账户之中	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六)公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(七)报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(八)报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(九)截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动 原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	713,647,939.70	995,605,697.37	-28.32	
流动比率	2.01	2.09	-3.83	
速动比率	0.41	0.39	5.13	
资产负债率 (%)	66.96	65.95	1.53	
EBITDA 全部债务比	0.10	0.13	-23.08	
利息保障倍数	2.30	2.93	-21.50	
现金利息保障倍数	1.08	-3.07	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	3.25	3.73	-12.87	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

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（二十六）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%。</p> <p>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（三十）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，上海临港其他应付款项目中预提的土地增值税清算</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； 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

<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
---	---

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，就可能导致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：谢骞
(项目合伙人)

中国注册会计师：文琼瑶

中国·上海

二〇二六年四月十三日

财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海临港控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
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
其中：应收利息			
应收股利		3,498,000.00	2,358,500.00
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
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
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
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（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(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（或股东权益）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（或股东权益）合计		28,954,480,585.35	29,232,437,486.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计		87,628,282,190.64	85,853,240,730.95

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海临港控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2025年12月31日	2024年12月31日
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
其中：应收利息			
应收股利		525,799,000.00	747,749,500.00
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
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
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		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（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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（或股东权益）合计		14,898,657,847.44	14,655,061,554.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,347,866,119.98	41,325,829,015.62

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2025年度	2024年度
一、营业总收入	(三十九)	7,937,309,355.05	11,284,686,854.16
其中：营业收入	(三十九)	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
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-20.78	79.78
1.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			
2.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			
（二）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
（一）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
（二）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。

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2025年度	2024年度
----	------	--------	--------

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)			

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2025年度	2024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		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

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		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			
		2,326,869,134.29	-1,751,551,249.10
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

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	2,522,487,004.00				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	
其他					490,000,000.00						-23,209,456.09	466,790,543.91	200,050,118.43	666,840,662.34	
其中：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	
二、本年期初余额	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				969,062,997.47	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							-630,567,950.29	-39,200,000.00	-669,767,950.29	
1.所有者投入的普通股													44,100,000.00	44,100,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-630,567,950.29							-630,567,950.29	-83,300,000.00	-713,867,950.29	
（三）利润分配									91,155,237.01		-595,652,637.81	-504,497,400.80	-179,680,000.00	-684,177,400.80	
1.提取盈余公积									91,155,237.01		-91,155,237.01				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-504,497,400.80	-504,497,400.80	-179,680,000.00	-684,177,400.80	
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	

上海临港控股股份有限公司2025年年度报告

项目	2024年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	2,522,487,004.00				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	
其他					490,000,000.00						-35,969,620.80	454,030,379.20	194,580,480.87	648,610,860.07	
其中：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	
二、本年期初余额	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		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							79.78				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													597,454,100.00	597,454,100.00	
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-154,507,693.65							-154,507,693.65	-80,830,239.54	-235,337,933.19	
（三）利润分配									93,642,711.18		-598,140,111.98	-504,497,400.80	-127,543,400.00	-632,040,800.80	
1.提取盈余公积									93,642,711.18		-93,642,711.18				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-504,497,400.80	-504,497,400.80	-127,543,400.00	-632,040,800.80	
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		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	

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	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				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、本年期初余额	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									91,155,237.01	-595,652,637.81	-504,497,400.80
1.提取盈余公积									91,155,237.01	-91,155,237.01	
2.对所有者（或股东）的分配										-504,497,400.80	-504,497,400.80
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				10,066,816,371.10				598,600,678.46	1,710,753,793.88	14,898,657,847.44

项目	2024年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	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				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、本年期初余额	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					-17,275,471.40						-17,275,471.40
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					-17,275,471.40						-17,275,471.40
（三）利润分配									93,642,711.18	-598,140,111.98	-504,497,400.80
1.提取盈余公积									93,642,711.18	-93,642,711.18	
2.对所有者（或股东）的分配										-504,497,400.80	-504,497,400.80
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

公司负责人：翁恺宁

主管会计工作负责人：姚炜

会计机构负责人：徐庭骅

一、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

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（以下简称临港资管公司）发行股份购买相关资产，交易完成后临港资管公司持有本公司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公司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，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

√适用 □不适用

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：

√适用 □不适用

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、（二十六）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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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) 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

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

√适用 不适用

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) 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注三、（九）金融工具

(十一) 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注三、（九）金融工具

(十二) 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注三、（九）金融工具

(十三) 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

(十四)长期股权投资

√适用 □不适用

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。

(十五) 投资性房地产

1、 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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。

(十六) 固定资产

1、 确认条件

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

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。

(十七) 在建工程

√适用 □不适用

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。

(十八) 借款费用

√适用 □不适用

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。

(十九)无形资产

使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

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	年限平均法	预期使用年限
商标权	10年	年限平均法	预期使用年限

(二十)长期资产减值

√适用 □不适用

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。

(二十一)长期待摊费用

√适用 □不适用

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

(二十二)合同负债

√适用 □不适用

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

(二十三)职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

(二十四)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。

(二十五) 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。

(二十六) 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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，属于在某一时间段内履行履约义务，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。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

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点履行的履约义务，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、（二十九）租赁”。

(二十七) 政府补助

√适用 □不适用

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。

(二十八) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

(二十九) 租赁

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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、作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 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、（二十六）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、（二十九）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”。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(三十)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。

(三十一)重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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。

(三十二)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。

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

四、税项**(一)主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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	20%、25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

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

其他

√适用 □不适用

[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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
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
存放财务公司存款		
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	

其他说明:

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、按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	386,329,049.81	808,310,668.07
其中: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
3年以上	10,441,616.90	77,939.96
合计	623,104,414.85	830,836,686.60

2、按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	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
其中:										
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
按组合计提坏账准备	617,928,860.27	99.17	34,370,036.83	5.56	583,558,823.44	829,600,831.54	99.85	17,177,734.77	2.07	812,423,096.77
其中:										
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	583,558,823.44	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	583,558,823.44	830,836,686.60	100.00	17,916,080.78	2.16	812,920,605.82

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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
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
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
合计	5,175,554.58	5,175,554.58	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:按信用风险特征组合计提坏账准备

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	383,857,690.91	1,305,116.17	0.34
1-2年	224,048,423.36	23,054,582.76	10.29
2-3年	60,764.44	48,356.34	79.58
3年以上	9,961,981.56	9,961,981.56	100.00
合计	617,928,860.27	34,370,036.83	5.56

3、坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动 [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

其他说明:

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
单位一	156,905,216.51		156,905,216.51	25.18	16,145,546.78
单位二	62,764,100.00		62,764,100.00	10.07	6,458,425.89
单位三	32,809,754.18		32,809,754.18	5.27	111,553.16
单位四	18,858,301.09		18,858,301.09	3.03	140,729.11
单位五	18,370,088.95		18,370,088.95	2.95	62,458.30
合计	289,707,460.73		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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	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
3年以上				
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网上海市电力公司	3,219,763.37	45.22
上海竞禾实业有限公司	1,250,973.31	17.57
中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	509,419.56	7.16
广州哈家信息科技有限公司	509,056.60	7.15
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	441,653.87	6.20
合计	5,930,866.71	83.30

(四) 其他应收款**1、项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

2、应收股利**(1) 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
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
合计	3,498,000.00	2,358,500.00

3、其他应收款**(1) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	42,610,778.34	839,381,674.65
其中：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
合计	105,032,421.88	896,667,317.99

其他说明：

√适用 □不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	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	83,316,074.48	896,056,217.54	99.93	5,658,085.34	0.63	890,398,132.20
合计	105,032,421.88	100.00	21,716,347.40	20.68	83,316,074.48	896,667,317.99	100.00	6,269,185.79	0.70	890,398,132.20

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

单位：元 币种：人民币

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：

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	94,952.67	2,143,850.16	4,030,382.96	6,269,185.79
2025年1月1日余额在本期				
--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				
2025年12月31日余额	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海中通瑞德投资集团有限公司	16,114,017.40	15.34	履约补偿金	2-3年	16,114,017.40
泰康人寿保险股份有限公司上海分公司	11,227,566.31	10.69	职工商业养老保险	3年以上	
中建八局科技建设有限公司	10,332,825.65	9.84	待分摊水电燃气费	1年以内/1-2年	727,352.63
上海建工二建集团有限公司	7,777,328.08	7.40	待分摊水电燃气费	1年以内/1-2年	333,419.03
上海建工四建集团有限公司	7,625,310.94	7.26	待分摊水电燃气费	1年以内/1-2年	75,708.38
合计	53,077,048.38	50.53	/	/	17,250,497.44

(五) 存货**1、 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	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。

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

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
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(数字江海首期)	2022.3	2026.12	205,706.00	861,520,172.30	1,381,860,295.94
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[注]	待定	待定	待定	132, 366, 151. 11	132, 366, 151. 11
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

单位：元 币种：人民币

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
浦江高科技园移动互联网产业(一期)	2019. 12	20, 727, 565. 67							20, 727, 565. 67

浦江高科技园生命健康产业园二期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
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
大飞机园一谷一园标准厂房项目(二段)	2022.12	112,997,635.56			49,329,345.44				63,668,290.12
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
上海漕河泾颛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(三段)	2023.12	687,187,134.16			116,498,653.09				570,688,481.07
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
大飞机园航材分拨中心项目	2024.4	986,048,142.18							986,048,142.18
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 (SJMGJY09) 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房及配套设施项目 (二期)	2025.2		473,976,207.30		276,568,239.48				197,407,967.82
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、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

1、 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			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	
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
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

1、 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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		
一、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
二、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	577,241,668.12			-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）	87,013,838.93			-2,635,430.05						84,378,408.88
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
上海临港核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范科技发展有限公司	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
上海大零号湾策源创业投资合伙企业（有限合伙）	99,720,878.32			5,230,998.86						104,951,877.18
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
上海临港电管家电网管理有限公司	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管理有限公司	5,062,063.96			-88,855.46						4,973,208.50
上海临港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			209,062.56			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
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

其他说明:

注 1: 上海临港核芯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基金合伙企业(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

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
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

投资性房地产计量模式

1、采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	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
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,151,071,189.41	3,151,071,189.41
(3) 企业合并增加		
(4) 存货转入		
(5) 固定资产转入		
(6) 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
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 出售	174,192,442.54	174,192,442.54
(4) 决算成本调整	13,877,581.49	13,877,581.49
(5) 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
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	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
(1) 计提或摊销	794,484,707.93	794,484,707.93
(2) 固定资产转入	99,839,417.56	99,839,417.56
(3) 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
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 出售	14,181,078.78	14,181,078.78
(4) 合并范围减少	181,898,065.78	181,898,065.78
4. 期末余额	5,562,092,203.80	5,562,092,203.80
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	27,648,829,029.48	27,648,829,029.48
2. 期初账面价值	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(十二) 固定资产

1、项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
一、账面原值：					
1. 期初余额	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
(1) 购置				6,257,143.96	6,257,143.96
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 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
(1) 处置或报废			2,296,133.23	2,577,254.97	4,873,388.20
(2) 转至投资性房地产	355,597,270.31				355,597,270.31
(3) 其他转出	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
二、累计折旧					
1. 期初余额	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
(1) 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
(1) 处置或报废			2,058,215.63	2,426,913.30	4,485,128.93
(2) 转至投资性房地产	99,839,417.56				99,839,417.56
(3) 其他转出	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
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					

1. 期末账面价值	776,634,506.67	8,856,348.16	4,471,145.40	14,607,081.41	804,569,081.64
2. 期初账面价值	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

1、项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	15,430,250.61	
工程物资		
合计	15,430,250.61	

2、在建工程

(1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

1、使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	700,973,754.79	700,973,754.79
2. 本期增加金额	45,188,686.01	45,188,686.01
(1) 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
(1) 处置	200,078,768.95	200,078,768.95
4. 期末余额	546,083,671.85	546,083,671.85
二、累计折旧		
1. 期初余额	186,718,785.54	186,718,785.54
2. 本期增加金额	118,963,871.34	118,963,871.34
(1) 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
(1) 处置	129,131,792.35	129,131,792.35
4. 期末余额	176,550,864.53	176,550,864.53
三、减值准备		

1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	369,532,807.32	369,532,807.32
2. 期初账面价值	514,254,969.25	514,254,969.25

(十五) 无形资产

1、 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	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
(1) 购置		597,283.03		597,283.03
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
(4) 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
(1) 处置				
(2) 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
二、累计摊销				
1. 期初余额	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
(1) 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
(1) 处置				
(2) 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
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	75,746,451.24	1,036,828.33	171,659.82	76,954,939.39
2. 期初账面价值	3,876,392.88	1,062,586.54	205,789.44	5,144,768.86

(十六) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	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

其他说明：

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/ 递延所得税负债**1、 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产采购款	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) 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	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
应收票据								
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
其中：数据资源								
固定资产	42,521,476.67	35,471,695.74	抵押	长期借款抵押物				
无形资产								
其中：数据资源								
其他非流动金融资产	347,965,823.85	347,965,823.85	其他	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
合计	10,257,400,286.23	9,424,183,981.57	/	/	5,226,145,620.65	4,729,540,561.49	/	/

其他说明：

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**1、 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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**1、 预收款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

√适用 □不适用

2、 预售房产收款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额	项目状态	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%
万源新城三三期	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%
松高科技绿洲项目（高层）	677,895.27		已竣工	5.27%
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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	280,128,668.14	411,989,700.53	459,965,974.49	232,152,394.18
二、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
三、辞退福利		1,427,873.36	1,427,873.36	
四、一年内到期的其他福利				
五、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	276,303,643.46	312,781,420.95	360,200,582.38	228,884,482.03
二、职工福利费		26,724,843.39	26,724,843.39	
三、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
四、住房公积金	20,211.00	34,553,687.00	34,555,062.00	18,836.00
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,861,097.19	46,987,279.96	46,702,875.06	3,145,502.09
2、失业保险费	89,419.10	1,468,224.68	1,459,346.00	98,297.78
3、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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**1、 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,739,872,703.99	3,862,889,837.45
合计	3,739,872,703.99	3,862,889,837.45

2、 其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
合计	2,963,536,817.60	/

(二十七) 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的长期借款	3,510,327,334.52	1,483,533,665.83
1年内到期的应付债券	1,515,800,000.00	670,000,000.00
1年内到期的租赁负债	106,000,347.85	129,622,859.77
1年内到期的其他非流动负债	275,000,000.00	275,753,424.65
1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
1年内应付的企业债券利息	64,392,107.14	73,615,720.85
合计	5,489,181,753.49	2,650,129,513.01

(二十八) 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	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 万元	1,003,327,030.24		5,780,821.92	25,846.47	1,009,133,698.63		否
合计	/	/	/	/	100,000.00 万元	1,003,327,030.24		5,780,821.92	25,846.47	1,009,133,698.63		/

(二十九)长期借款

1、长期借款分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
保证借款		
抵押借款	3,077,374,773.82	933,882,909.77
信用借款	18,014,719,980.82	18,622,320,700.38
合计	21,092,094,754.64	19,556,203,610.15

(三十)应付债券

1、应付债券

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
长期债券	5,217,452,508.50	5,613,535,978.66
合计	5,217,452,508.50	5,613,535,978.66

2、应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	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 万元	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 万元	300,000,000.00					300,000,000.00		否
22 临债 01	100.00	2.43	2022.7.5-2022.7.6	4年	60,000.00 万元	500,000,000.00					500,000,000.00		否
22 临债 02	100.00	1.99	2022.7.12-2022.7.13	5年	60,000.00 万元	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 万元	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 万元	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 万元	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 万元	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	否
24 临港控股 MTN001	100.00	2.32	2024.7.8	5年	100,000.00 万元	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 万元		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 万元		699,801,886.79		21,510.47			699,823,397.26	否
合计	/	/	/	/	770,000.00 万元	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付房屋及建筑物租赁款	438,254,119.01	541,191,504.40
合计	438,254,119.01	541,191,504.40

(三十二) 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	128,442,414.55	140,610,036.61
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
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,522,487,004.00						2,522,487,004.00

(三十五) 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本公司收购上海漕河泾颛桥科技发展有限公司（以下简称漕河泾颛桥）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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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	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
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	79.78	-20.78				-20.78		59.00

(三十七) 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	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
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,503,320,736.82	91,155,237.01		1,594,475,973.83

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,523,367,869.60	5,024,933,048.50
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-28,878,717.87	-41,638,882.58
调整后期初未分配利润	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
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	504,497,400.80	504,497,400.80
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,867,899,511.39	5,494,489,151.73

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润-5,669,261.78 元。
- 2、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	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
其中：园区综合开发-销售	4,530,013,521.37	3,668,607,108.23	7,611,943,173.44	4,745,559,996.70
园区综合开发-租赁	2,908,312,941.92	1,065,691,722.03	3,040,467,821.25	1,100,048,503.80
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
其中：与客户之间的合同产生的收入	4,992,419,855.96	4,012,445,154.49	8,219,248,567.12	5,092,938,906.07

2、营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

本期客户合同产生的收入情况如下：

单位：元 币种：人民币

合同分类	园区开发		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
销售	4,530,013,521.37	3,668,607,108.23	4,530,013,521.37	3,668,607,108.23
服务	459,926,953.60	339,482,780.00	459,926,953.60	339,482,780.00
其他	2,479,380.99	4,355,266.26	2,479,380.99	4,355,266.26
按经营地区分类				
上海	4,987,169,197.69	4,008,797,579.18	4,987,169,197.69	4,008,797,579.18
其他地区	5,250,658.27	3,647,575.31	5,250,658.27	3,647,575.31
按商品转让的时间分类				
在某一时点确认	4,812,631,312.94	3,844,672,714.74	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	179,788,543.02	167,772,439.75
合计	4,992,419,855.96	4,012,445,154.49	4,992,419,855.96	4,012,445,154.49

(四十)税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	930,654,910.02	1,009,746,727.46
利息收入	-30,387,335.72	-83,262,449.25
汇兑损益	250,286.87	317,970.43
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
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

其他说明：

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	154,557,979.69	
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	154,557,979.69	

其他说明：

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	-53,043.37	1,851,113.45
合计	-53,043.37	1,851,113.45

(五十) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
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

其他说明：

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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,688,522,217.51
按法定/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
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

其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注五、（三十六）。

(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：

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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	
报告期月份数	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
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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) 收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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）股权收到的现金净额	1,621,187,213.03	
合计	4,151,187,213.03	3,955,000,000.00

(3) 支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	
合计	3,310,000,000.00	3,955,000,000.00

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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	179,131,266.67	630,000,000.00	2,606,866.67	181,410,533.34		630,327,600.00
长期借款 (含一年内到期的长期借款)	21,057,341,117.89	7,111,621,060.54	605,225,230.64	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 (含一年内到期的应付债券)	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 (含一年内到期的租赁负债)	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
合计	35,789,219,103.13	9,440,573,890.73	1,183,926,943.38	7,221,699,660.66	83,509,340.94	39,108,510,935.64

(五十五) 现金流量表补充资料**1、 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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：资产减值准备	154,557,979.69	
信用减值损失	37,210,146.81	15,937,196.48
固定资产折旧、投资性房地产摊销	824,737,605.33	812,993,648.64
使用权资产摊销	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
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-949,615,007.55	-4,900,585,323.29
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	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
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,113,333,638.99	-662,197,147.42

2、 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,621,187,213.03

3、 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十六) 外币货币性项目**1、 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

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
欧元			
港币	15,088,887.85	0.9032	13,628,585.28
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

(五十七) 租赁**1、 作为承租人**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
与租赁相关的总现金流出	126,833,734.76	134,972,478.27

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

□适用 √不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用**2、作为出租人****(1) 作为出租人的经营租赁**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	上期租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	2,944,889,499.09	3,065,438,287.04	
合计	2,944,889,499.09	3,065,438,287.04	

(2) 作为出租人的融资租赁适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额的相关收入
融资租赁		1,212,946.11	
合计		1,212,946.11	

于资产负债表日后将收到的租赁收款额如下：

单位：元 币种：人民币

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

(3) 未来五年未折现租赁收款额适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	2,319,248,171.76	2,264,380,206.40
第二年	1,694,724,964.41	1,665,268,213.99
第三年	992,459,593.40	943,033,364.49
第四年	707,114,117.81	478,381,408.88
第五年	498,159,195.51	325,946,502.88
五年后未折现租赁收款额总额	1,091,722,050.98	1,292,845,391.47

六、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

√适用 □不适用

1、本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	漕河泾颀桥
--现金	630,567,950.29
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

3、合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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
无形资产		
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、 本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资本	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
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	158,000.00	上海	上海	园区开发与经营	100.00		投资设立
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
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（以下简称科技绿洲）	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
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司	120,000.00	上海	上海	园区开发与经营	51.00		投资设立
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

3、重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
联合发展	2,536,751,182.36	1,979,632,870.35	4,516,384,052.71	697,179,548.81	697,693.14	697,877,241.95	2,764,972,004.07	2,088,541,475.39	4,853,513,479.46	1,123,722,433.43	830,871.56	1,124,553,304.99
金港盛元	10,839,053,889.47	148,139,316.44	10,987,193,205.91	4,653,753,334.50	1,946,645,833.25	6,600,399,167.75	11,124,053,644.49	103,441,932.25	11,227,495,576.74	6,249,127,949.17	691,079,083.94	6,940,207,033.11

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
联合发展	608,249,051.40	376,746,636.29	376,746,636.29	288,406,813.46	1,747,828,155.44	883,168,087.96	883,168,087.96	300,315,430.72
金港盛元	3,086,389,662.39	99,505,494.53	99,505,494.53	-909,738,703.75		-18,789,475.26	-18,789,475.26	-398,834,766.95

(二)在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1、重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	启迪漕河泾（上海）开发有限公司	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
其中：现金和现金等价物		
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
按持股比例计算的净资产份额	251,442,093.66	240,989,117.76
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	251,442,093.66	240,989,117.76
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
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
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	20,905,951.80	-6,236,431.54
本年度收到的来自合营企业的股利		

3、重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海海质科技发展有限公司	上海东方智媒城市建设开发有限公司	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	上海东方智媒城市建设开发有限公司	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
归属于母公司股东权益	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
按持股比例计算的净资产份额	180,129,151.32	591,227,487.17	575,026,470.14	187,200,603.36	613,766,717.73	577,241,668.12
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	180,129,151.32	591,227,487.17	575,026,470.14	187,200,603.36	613,766,717.73	577,241,668.12
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	14,473,335.32	23,834,628.94	421,969,311.49	44,512,841.95	2,752.29	30,536,542.92
净利润	-17,678,630.11	-45,078,461.13	-8,860,791.90	765,187.25	-10,560,610.05	282,811.78
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-17,678,630.11	-45,078,461.13	-8,860,791.90	765,187.25	-10,560,610.05	282,811.78
本年度收到的来自联营企业的股利						

4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
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
--其他综合收益		
--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
--其他综合收益		
--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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	27,115,442.44	23,244,689.22
与收益相关	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期冲减成本费用金额	本期其他变动	期末余额	与资产/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	/

其他说明：

(三) 政府补助的退回

单位：元 币种：人民币

	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)金融工具的风险

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	1年以内	1-3年	3年以上	未折现合同金额合计	账面价值
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

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额				
	1年以内	1-3年	3年以上	未折现合同金额合计	账面价值
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
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。

(1) 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				

持续以公允价值计量的资产总额			1,513,686,100.27	1,513,686,100.27
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(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

√适用 □不适用

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) 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
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

本企业的母公司情况的说明

注：临港集团子公司上海市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。

本企业最终控制方是临港集团

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
上海临港文化产业发展有限公司	临港文化	联营企业
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

√适用 □不适用

其他关联方名称	简称	其他关联方与本企业关系
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业中心有限公司	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公司	临港公租房	受同一母公司控制
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	临港集团科技	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
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
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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
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	
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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
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：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
智能网联	房屋建筑物	3,455,797.14	5,073,981.76
临港科投	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	
临港集团科技	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：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (如适用)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (如适用)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
奉贤公租房	房屋建筑物			127,178.00	7,588.17		739,920.00		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		2,337,156.00		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		985,066.00		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						892,133.36		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、关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1、应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
应收账款	漕河泾物业	18,858,301.09	140,729.11	12,918,845.58	43,924.05
应收账款	闵创科技	18,370,088.95	62,458.30	7,390,237.01	36,425.69
应收账款	漕总公司	17,824,411.06	60,603.00	3,367,963.47	11,451.08
应收账款	经济技术	10,159,618.92	34,542.70	11,006,255.68	37,421.27
应收账款	漕河泾企服	7,964,408.28	27,078.99	8,935,738.79	1,814,181.51
应收账款	茸北发展	5,605,743.00	5,316,844.50	10,889,450.00	8,410,642.98
应收账款	交大临港	2,477,126.30	8,422.23		
应收账款	临港集团	2,406,697.13	8,182.77	4,505,197.13	15,317.67
应收账款	科创中心	672,185.54	2,285.43	289,817.16	985.38
应收账款	智能网联	420,870.96	1,430.96	602,966.81	2,050.09
应收账款	临港资管	381,328.12	1,296.52	461,937.67	1,570.59
应收账款	临云企业	280,755.17	954.57		
应收账款	能通实业	277,321.32	942.89	145,876.21	495.98
应收账款	弘博新能源	81,009.36	81,009.36	81,009.36	64,467.25
应收账款	临港财会	22,457.08	76.35		
应收账款	临港商业管理	22,439.92	76.30		
应收账款	临港集团科技	19,800.00	67.32		
应收账款	临港园金	17,542.75	59.65		
应收账款	沪苏大丰	13,200.00	44.88	132,351.31	449.99
应收账款	临港华宝	11,695.17	39.76		
应收账款	临港同策	7,988.00	27.16		
应收账款	研可孵化器	1,686.37	5.73		
应收账款	焕虹漕			228,240,000.00	776,016.00
应收账款	漕河泾常熟			1,811,829.01	6,160.22
应收账款	元创晶科技			1,385,000.00	4,709.00

应收账款	临腾科技			669,262.36	2,275.49
应收账款	南大智慧城			514,258.80	1,748.48
应收账款	漕河泾北杨			498,816.99	1,695.98
应收账款	沪滇科技城			218,081.61	741.48
应收账款	锦虹企业			122,331.99	415.93
应收账款	景鸿安防			217.42	0.74
预付款项	临港外服			558,958.59	
预付款项	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	
其他应收款	临港集团	1,346,246.02		128,492,953.36	
其他应收款	浦江公租房	536,439.00		588,409.00	
其他应收款	松江公租房	365,000.00		619,769.00	
其他应收款	新业坊宏慧	358,782.00		358,782.00	
其他应收款	临港公租房	330,278.00		346,401.00	
其他应收款	奉贤公租房	296,116.00		273,386.00	
其他应收款	新业坊管理	51,735.00		51,735.00	
其他应收款	漕总公司	38,382.27			
其他应收款	临港科创城	35,717.00		35,717.00	
其他应收款	临港物流			678,969,302.71	

2、应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	漕河泾物业	30,010,721.27	45,837,891.86
应付账款	漕河泾企服	3,851,698.13	2,125,754.72
应付账款	临弘远志	2,053,039.26	2,050,426.47
应付账款	电管家	659,464.63	
应付账款	弘博新能源	135,175.95	
应付账款	临港文化	21,124.05	21,124.05
应付账款	临益科技	1,469.10	
预收款项	恒联网络	580,537.12	580,537.16
预收款项	智能网联	408,782.89	422,803.82
预收款项	临港科投	344,202.99	718,336.70
预收款项	临创投资	327,307.89	404,841.06
预收款项	沪滇科技城	55,184.31	
预收款项	松江创投	41,916.50	62,856.88
预收款项	华港实业	32,644.22	
预收款项	临港租赁	26,559.99	17,982.23
预收款项	新片区数字	23,155.61	86,191.53
预收款项	漕河泾物业	11,980.08	24,162.99
预收款项	临港商业管理	2,142.84	
预收款项	景鸿安防	24.92	
预收款项	临港财会		421,488.09
预收款项	临港华宝		419,500.55
预收款项	临云企业		119,691.42
预收款项	临港数创		86,191.53
合同负债	漕河泾北杨	19,750,448.99	

合同负债	漕越发展	9,320,754.70	3,773,584.90
合同负债	临腾科技	27,169.78	81,509.42
合同负债	电管家	25,090.68	42,583.18
合同负债	松江创投	7,555.32	11,332.98
合同负债	临港益邦	2,385.02	
合同负债	智能网联		68,611.07
合同负债	临云企业		22,061.69
合同负债	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
其他应付款	星联实业	78,048,000.00	82,548,000.00
其他应付款	漕河泾物业	54,229,921.56	108,775,095.05
其他应付款	漕总公司	29,063,412.26	26,819,542.07
其他应付款	科创中心	5,390,631.94	5,417,756.46
其他应付款	临港集团科技	2,414,074.42	2,350,114.88
其他应付款	南大智慧城	2,205,495.86	
其他应付款	临港文化	1,512,448.31	1,512,448.31
其他应付款	漕河泾北杨	1,095,279.77	326,860.38
其他应付款	新片区金融发展	927,461.67	
其他应付款	智能网联	909,538.01	777,104.21
其他应付款	临港集团	869,683.51	597,941.75
其他应付款	临港科投	824,964.79	824,964.79
其他应付款	闵创科技	625,707.91	247,275.91
其他应付款	恒联网络	609,564.05	609,564.05
其他应付款	临港财会	471,599.52	580,739.27
其他应付款	临港华宝	440,475.61	440,475.61
其他应付款	临创投资	425,083.11	425,083.11
其他应付款	临港外服	360,000.00	
其他应付款	沪滇科技城	135,321.00	
其他应付款	临港德服	127,863.83	160,662.83
其他应付款	临港商业管理	90,118.20	
其他应付款	华港实业	88,481.02	
其他应付款	沪苏大丰	84,888.00	84,888.00
其他应付款	电管家	82,799.90	51,418.53
其他应付款	松江创投	80,523.96	12,012.96
其他应付款	新石企服	50,000.00	
其他应付款	新片区数字	48,626.76	171,629.00
其他应付款	临港数创	42,796.00	171,629.00
其他应付款	弘博新能源	42,548.42	42,548.42
其他应付款	临港租赁	37,793.74	45,893.74
其他应付款	景鸿安防	2,397.00	2,397.00
其他应付款	漕河泾企服	2,288.00	1,743,382.39
其他应付款	临弘远志	2,111.84	
其他应付款	临港益邦	2,052.08	
其他应付款	智媒城开发		236,740.92
其他应付款	临云企业		120,333.00

十二、承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

√适用 □不适用

1、资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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：

币种：人民币

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，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

1、公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

√适用 □不适用

截至2025年12月31日，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

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	5.04
经审议批准宣告发放的利润或股利	拟每10股派发现金红利人民币2.00元(含税)

十四、其他重要事项

(一)前期会计差错更正

其他

√适用 □不适用

1、追溯重述法

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	2024年累积影响数 [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（以下简称“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

1、报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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、（二十六）收入”。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	3,000,000.00	4,500,000.00
其中：1年以内(含1年)	3,000,000.00	4,500,000.00
1至2年		
2至3年		3,000,000.00
3年以上	3,000,000.00	
合计	6,000,000.00	7,500,000.00

2、按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	6,000,000.00	100.00	10,200.00	0.17	5,989,800.00	7,500,000.00	100.00	15,300.00	0.20	7,484,700.00
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,000,000.00	100.00	10,200.00	0.17	5,989,800.00	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	5,989,800.00	7,500,000.00	100.00	15,300.00	0.20	7,484,700.00

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	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、坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江省海宁经济开发区管理委员会	3,000,000.00	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	3,000,000.00	50.00	
合计	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	10,200.00

(二) 其他应收款**1、项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	525,799,000.00	747,749,500.00
其他应收款	9,220,104,165.96	11,415,468,288.31
合计	9,745,903,165.96	12,163,217,788.31

2、应收股利**(1) 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
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
合计	525,799,000.00	747,749,500.00

3、其他应收款**(1) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	2,290,064,048.11	3,315,389,749.38
其中：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
合计	9,220,104,165.96	11,415,468,288.31

其他说明：

√适用 □不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
新片区经发	2,317,609,813.58	25.14	关联方往来款	1年以内/1-2年/2-3年/3年以上	
佘山星辰	1,249,100,000.00	13.55	关联方往来款	1年以内/1-2年/2-3年	
金港西九	1,081,245,803.95	11.73	关联方往来款	1年以内/1-2年	
临港投资	993,216,842.25	10.77	关联方往来款	2-3年/3年以上	
金港盛元	931,540,073.61	10.10	关联方往来款	1年以内/1-2年	
合计	6,572,712,533.39	71.29	/	/	

(三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	计提减 值准备	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	
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额 (账面价值)	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			
一、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	
小计	70,886,231.76	1,600,000.00		-3,024,085.06							69,462,146.70	
二、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								
上海临港策源创业投资合伙企业(有限合伙)	87,013,838.73			-2,635,430.05							84,378,408.68	
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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	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

其他说明：

营业收入明细：

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

本期客户合同产生的收入情况如下：

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
服务	2,947,596.80	
其他	218,971,889.67	
按经营地区分类		
上海	221,919,486.47	
按商品转让的时间分类		
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	

(五) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		

处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
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	-18,371,385.48	
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		
减：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

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	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

董事长：翁恺宁

董事会批准报送日期：2026年4月13日

修订信息

□适用 √不适用