

国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划 2024 年度资产管理报告

国开证券股份有限公司
二〇二五年四月
报告期：2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日

重要提示

管理人国开证券股份有限公司保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中涉及原始权益人、增信机构的相关财务信息，来自于其提供的经审计的 2024 年度财务报表，管理人已通过合理方式进行复核确认情况。

本资产管理报告相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

无其他重大情况

目录

重要提示.....	2
释义.....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况.....	6
一、 专项计划基本情况.....	6
二、 资产支持证券基本情况.....	7
三、 专项计划参与者基本信息情况.....	8
四、 资产支持证券收益分配情况.....	8
五、 业务参与者变更或者变化情况.....	10
六、 报告期内履行职责和义务的情况.....	10
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	10
八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况.....	11
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况.....	11
十、 跟踪评级情况.....	11
十一、 转让基础资产取得资金使用情况.....	12
十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况.....	12
十三、 专项计划审计情况.....	12
第二节 基础资产情况.....	12
一、 基础资产变化情况.....	12
二、 重要现金流提供方相关情况.....	13
三、 经营收益类资产情况.....	13
第三节 资金收支与投资管理情况.....	14
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	14
二、 基础资产现金流差异情况.....	15
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况.....	16
第四节 特定原始权益人 情况.....	16
一、 原始权益人基本情况.....	17
二、 公司治理情况.....	17
三、 公司业务和经营情况.....	17
四、 财务情况.....	19
五、 偿还债务本息情况.....	21
六、 原始权益人重大事项情况.....	21
第五节 增信措施及其执行情况.....	21
一、 增信措施变更情况.....	21
二、 增信措施执行情况.....	22
三、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的.....	22
四、 增信措施为抵押或者质押的.....	24
五、 其他增信措施情况.....	24
第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项.....	24
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券.....	24
二、 低碳转型资产支持证券.....	24
三、 乡村振兴资产支持证券.....	25

四、	“一带一路”资产支持证券	25
五、	科技创新资产支持证券.....	25
六、	住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券.....	25
七、	知识产权资产支持证券.....	25
八、	其他资产支持证券.....	25
第七节	其他管理人需要披露的事项.....	25
第八节	附件目录.....	25
附件一：	专项计划财务报表.....	28
附件二：	财务报表.....	32
附件三：	财务报表.....	45

释义

上海地产集团有限公司	指	上海地产
	指	

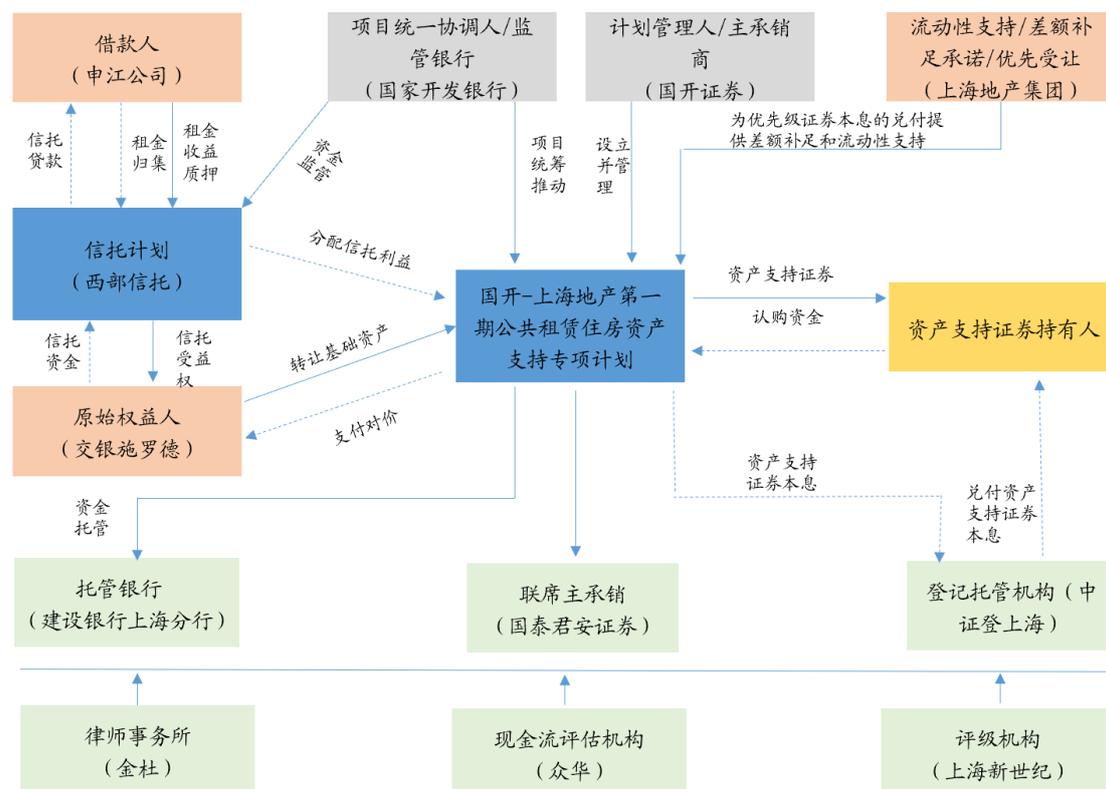
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划
专项计划设立日	2019年1月24日
发行规模	18.00
存续规模（截至12月31日）	17.64
是否为双/多SPV	是
双/多SPV的具体情况	信托计划
增信方式	现金流超额覆盖、差额补足承诺、租金收入质押、流动性支持、业绩补偿金，资产支持证券结构化分层
基础资产类型	未来经营收入类-保障房-保障房租金
基础资产具体内容	系指由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的原始权益人依据《信托合同》等信托文件享有的国开-上海地产第一期公共租赁住房单一资金信托信托受益权。
资产支持证券挂牌场所	上海证券交易所

交易结构图与说明：



委托人交银施罗德将其合法所有的非理财资金信托给受托人西部信托，由西部信托设立“国开-上海地产第一期公共租赁住房单一资金信托”，并作为信托受益人享有该信托项下全部信托受益权。西部信托委托国开行担任监管银行。

受托人西部信托将信托资金用于向借款人申江公司发放信托贷款。申江公司以基于耀华地区 19-1 地块公共租赁住房项目已经和将要与承租人签署的租赁合同依法已经形成和将要形成的租金以及承租人在前述租赁合同项下应支付的其他款项(包括但不限于承租人应向借款人支付的罚金、违约金、损失赔偿金等, 但由借款人代收代付的款项除外)以及申江公司经营活动取得的资金、在借款到期时所拥有的资金、从其他金融机构获得的资金、从其他筹资渠道取得的资金作为信托贷款的还款来源。

根据《国开-上海地产第一期公共租赁住房单一资金信托质押合同》，出质人申江公司将上述已经形成和将要形成的租金以及承租人在前述租赁合同项下应支付的其他款项作为质押财产出质给西部信托，为借款人在《国开-上海地产第一期公共租赁住房单一资金信托借款合同》项下的全部债务（包括但不限于信托贷款还本付息义务、信托贷款加速清偿义务）提供质押担保。

根据《国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划流动性支持承诺函》，上海地产作为流动性支持方不可撤销地承诺若申江公司资金不足以维持其自身持续正常运营或不足以偿还其应付《信托借款合同》项下的信托贷款时，上海地产将给予其流动性支持资金予以支持，以确保其在《信托借款合同》存续期间内正常运营以及支付其应付未付的《信托借款合同》项下的信托贷款。

根据《国开-上海地产第一期公共租赁住房单一资金信托差额补足承诺函》，在满足差额补足启动条件后，上海地产作为差额补足义务人不可撤销及无条件地承担差额补足义务，直至《信托借款合同》项下贷款本息全部偿还完毕。

计划管理人国开证券发起设立“国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划”，向合格投资者发行资产支持证券，并以募集资金购买原始权益人交银施罗德持有的本期信托项下全部信托受益权。交易完成后，计划管理人成为本期信托的受益人。国开证券委托上海地产担任资产服务机构；委托建设银行担任本期专项计划的托管银行，为本期专项计划提供资金托管服务。

注：原始权益人为交银施罗德，特定原始权益人为上海地产集团。

二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	156659	156660
证券简称	沪地产 1A	沪地产 1C
发行日	2019/1/24	2019/1/24

到期日	2043/10/26	2043/10/26
发行规模	17.1	0.9
初始信用评级	AAA	-
最新信用评级	AAA	-
最新预期收益率	2.46%	-
收益分配方式	转付型	转付型
收益分配频率	按季	按季
报告期末原始权益人及其关联方 风险自留的情况	-	上海地产持有全部次级 证券
风险自留情况与报告期初是否发生 变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是 否存在违反规定和约定的情形	-	-

三、 专项计划参与者基本信息情况

专项计划包含以下参与者:

原始权益人 资产服务机构 增信机构 托管人 资信评级机构 资产评估机构
现金流预测机构 重要现金流提供方 其他

(一) 原始权益人

机构名称	上海地产集团有限公司
统一社会信用代码	91310000744914438T
办公地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
联系人	叶春炜
联系电话	021-20770223

(二) 资产服务机构

机构名称	上海地产集团有限公司
统一社会信用代码	91310000744914438T
办公地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
联系人	叶春炜
联系电话	021-20770223

(三) 增信主体

机构名称	上海地产集团有限公司
统一社会信用代码	91310000744914438T
增信类型	流动性支持
办公地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
联系人	叶春炜
联系电话	021-20770223

(四) 托管人

机构名称	中国建设银行股份有限公司上海市分行
统一社会信用代码	91310000132204400J
办公地址	上海市淮海中路 200 号
联系人	施蓓莉（唐剑）
联系电话	021-20564017（63231188-300）

(五) 资信评级机构

机构名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
统一社会信用代码	91310110132206721U
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22
联系人	刘婷婷
联系电话	13917828492

(六) 现金流预测机构

机构名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91310114084119251J
办公地址	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室
联系人	冯家俊
联系电话	021-63525500

四、 资产支持证券收益分配情况

单位：元 币种：人民币

债券代码	156659		156660	
	分配本金金额	分配收益金额	分配本金金额	分配收益金额
已分配收益情况				
2024 年 1 月 26 日	3,078,000.00	17,002,530.00	0	2,400,030.00
2024 年 4 月 26 日	3,078,000.00	16,787,070.00	0	2,300,040.00
2024 年 7 月 26 日	3,078,000.00	16,756,290.00	0	2,300,040.00
2024 年 10 月 28 日	3,078,000.00	17,277,840.00	0	2,300,040.00
已分配金额小计	12,312,000.00	67,823,730.00	0	9,300,150.00
未来收益安排				
2025 年 1 月 27 日	3,933,000.00	10,266,840.00	0	8,900,010.00
2025 年 4 月 28 日	3,933,000.00	10,242,900.00	0	600,030.00
2025 年 7 月 28 日	4,959,000.00	10,218,960.00	0	500,040.00
2025 年 10 月 27 日	3,933,000.00	10,188,180.00	0	600,030.00
未来分配金额小计	16,758,000.00	40,916,880.00	0	10,600,110.00
合计分配金额	29,070,000.00	108,740,610.00	0	19,900,260.00

五、 业务参与者变更或者变化情况

业务参与者是否发生变更或者基本情况的重大变化

是 否

六、 报告期内履行职责和义务的情况

(一) 管理人履职情况

专项计划资产管理过程中是否严格遵守了法律法规、中国证监会和本所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺，是否勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务

是 否

是否积极督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、托管人等按照规定或者约定履行职责和义务

是 否

有无损害资产支持证券投资者权益的行为

是 否

(二) 其他业务参与机构履职情况

原始权益人 资产服务机构 增信主体 托管人 其他

以上主体是否均按照规定或者约定履行职责和义务。相关机构存在严重违反相关规定、约定或者损害资产支持证券投资者权益行为的，管理人应当披露具体情况，以及管理人采取的维护投资者权益的措施。

是 否

七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

八、 报告期内业务参与人落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

根据《信托贷款合同》约定，地产集团拟以标的物业租金收入作为信托贷款的主要还款来源。为降低底层资产与地产集团其他资金的混同风险，地产集团与计划管理人、监管银行就底层资产的监管事宜拟签署《监管协议》，约定地产集团在监管银行开立用于专门接收归集底层资产的监管账户，地产集团于每一个监管账户归集日将底层资产回收款及业绩补偿金（如有）划付至监管账户，在未触发权利完善事件时，监管账户归集日为兑付日前第十二个工作日，在触发权利完善事件后，监管账户归集日为专项计划设立日起每月 26 日的前第 12 个工作日。特别地，最后一个监管账户归集日为信托终止日。

是否存在基础资产与管理人自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

是 否

九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况

（一） 选择权条款触发情况

专项计划存在以下行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

未来最近回售日：2027 年 10 月 28 日

未来最近赎回日：2027 年 10 月 28 日

选择权条款的触发和执行情况：

2024 年 10 月 28 日完成回售、赎回事项，目前正常存续

（二） 信用机制触发情况

是否启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制

是 否

十、 跟踪评级情况

适用 不适用

证券代码	156659
评级机构名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级时间	2024 年 6 月 27 日
评级结论	AAA
标识所代表的含义	偿付能力极强，违约风险和违约损失风险极低

与上一次评级结果的对比情况	无变化
评级变动原因	无

十一、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况

适用 不适用

十三、 专项计划审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

第二节 基础资产情况

一、 基础资产变化情况

(一) 报告期末基础资产数量或金额变化情况

1. 变化基本情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初基础资产数量	报告期末基础资产数量	报告期初基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

2. 是否首次披露年度资产管理报告

是 否

3. 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

是 否

(二) 因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

是 否

(三) 基础资产筛选标准发生调整

适用 不适用

二、重要现金流提供方相关情况

前五大重要现金流提供方的现金流占比：不适用%

基础资产重要现金流提供方情况：

适用 不适用

三、经营收益类资产情况

(一) 原始权益人基础资产相关经营情况

基础资产占营业收入比：不适用%

报告期内原始权益人相关经营资质或范围，经营所提供服务的数量、质量的变化情况：

未发生实质性变化。

经营业务管理和风险管理等情况

无。

(二) 基础资产经营管理变化情况

基础资产收缴率：100%

报告期内经营收益来源对象、经营所提供服务价格、项目外部环境情况、经营成本及经营资金来源的变化情况

报告期内底层资产公租房的租赁对象因部分合同到期，存在一定的续租、重新签约的情况，但整体出租率依据保持在 94.20%-96.34%；根据上海市房屋管理局发布的《关于上海地产市筹公共租赁住房价格调整的备案通知》自 2022 年 10 月 15 日起，将耀华滨江公寓一期、二期的租赁价格分别调整至 90.43 元/平、91.03 元/平，租金水平呈现上涨趋势。上海地产目前依然为上海市重要的公共租赁住房的建设、实施单位，外部环境、经营成本及经营资质未发生变化。

(三) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况

适用 不适用

(四) 基础资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制的变化情况

无变化。

(五) 影响报告期内或者未来专项计划收益分配的基础设施等经营收益类资产质量和现金流变化的其他情况

无。

(六) 上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益

是 否

(七) 上述情况对未来收益分配是否产生不利影响

是 否

第三节 资金收支与投资管理情况

一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
报告期初余额	437,468.43	-		-	-	-	
2024-01-15	22,504,520.24	划款					
2024-01-23			20,082,534.03	兑息款	156659		
2024-01-23			2,401,150.00	兑息款	156660		
2024-01-26	1,000.00	债券退款			156660		
2024-01-26	1,000.00	债券退款			156659		
2024-03-21	4,423.29	季末结息					
2024-04-17	22,259,006.60	划款					
2024-04-18			200.00	业务收费凭证			
2024-04-23			2,301,155.00	兑息款	156660		
2024-04-23			19,867,063.25	兑息款	156659		
2024-04-26	1,000.00	债券退款			156660		
2024-04-26	1,000.00	债券退款			156659		
2024-06-21	3,635.29	季末结息					
2024-07-16	22,225,496.97	划款	-	-	-	-	-
2024-07-24			2,301,155.00	兑息款	156660		

2024-07-24			19,836,281.71	兑息款	156659		
2024-07-26	1,000.00	债券退 款			156660		
2024-07-26	1,000.00	债券退 款			156659		
2024-09-21	4,694.42	季末结 息					
2024-10-15	22,824,685.29	划款					
2024-10-24			20,357,857.79	兑息款	156659		
2024-10-24			2,301,155.00	兑息款	156660	-	-
2024-10-28	1,000.00	债券退 款	-	-	156660	-	-
2024-10-28	1,000.00	债券退 款	-	-	156659	-	-
2024-12-21	5,496.17	季末结 息					
报告期末余 额	828,874.92	-		-	-	-	

(二) 专项计划投资管理情况

适用 不适用

(三) 向金融机构等借款情况

适用 不适用

(四) 其他情况

无。

(五) 是否影响报告期内按约定分配专项计划

是 否

(六) 未来收益分配是否产生不利影响

是 否

二、 基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是 否

报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：-9.12%

累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：-3.92%

基础资产实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

三、 基础资产现金回款、现金流归集情况

各类各层回款和归集账户的设置，基础资金现金流的回款及划转时间、金额情况：

2024 年 1 月 10 日，上海地产（集团）有限公司将租金回收款 23,717,846.18 元归集至监管账户，并于 2024 年 1 月 12 日将 23,717,846.18 元划付至信托账户；2024 年 4 月 10 日，上海地产（集团）有限公司将租金回收款 23,457,000.00 元归集至监管账户，并于 2024 年 4 月 12 日将 23,457,086.48 元划付至信托账户；2024 年 7 月 10 日，上海地产（集团）有限公司将租金回收款 23,421,000.00 元归集至监管账户，并于 2024 年 7 月 12 日将 23,421,519.07 元划付至信托账户；2024 年 10 月 11 日，上海地产（集团）有限公司将租金回收款 24,040,000.00 元归集至监管账户，并于 2023 年 10 月 14 日将 24,045,993.66 元划付至信托账户。

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

第四节 特定原始权益人上海地产集团有限公司情况

一、 原始权益人基本情况

统一社会信用代码：91310000744914438T

公司成立日期：2002 年 11 月 15 日

企业性质：地方国有控股

所属行业：K70-房地产业

所属地区：上海市

企业规模：大型

报告期末信用评级：AAA

评级机构名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

最新评级时间：2024.6.27

二、 公司治理情况

（一） 是否存在股权结构和公司治理结构的重大变化情况

是 否

（二） 控股股东、实际控制人、主要负责人情况

控股股东名称：上海市国有资产监督管理委员会

实际控制人名称：上海市国有资产监督管理委员会

控股股东/实际控制人是否存在变更

是 否

控股股东、实际控制人、主要负责人是否存在变更或者无法履行职责的情况

是 否

三、 公司业务和经营情况

（一） 经营模式与主要业务

土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。【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】

（二） 行业环境和政策变化情况

保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地区为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地区中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、

使用、管理和运行机制。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，上海将以提高保障性住房适配性为导向，构建以政府为主导、多主体参与、多渠道供应的住房保障体系。优化住房保障覆盖面，适时适度调整廉租住房准入标准和保障水平，完善共有产权保障住房政策机制，加大公共租赁住房精准保障力度，加强征收安置住房建设管理。建立保障性住房房源储备供应长效机制，科学安排大型居住社区的用地供应节奏和配套建设时序，确保配套项目与住宅同步交付使用。按照区域需求及时调整房源供应结构。夯实属地责任，强化科技防控、信用管理和行政执法，提升保障性住房管理水平。

（三） 各板块营业收入构成及占比

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
(1) 商业	362,624,357.74	342,430,610.36	5.57%	1.21%	226,666,409.27	249,541,354.10	-10.09%	0.62%
(2) 房地产业	16,265,415.639.40	10,349,401.612.36	36.37%	54.18%	22,995,640,938.52	17,170,060.056.52	25.33%	63.32%
(3) 旅游饮食服务业	693,427,477.45	710,880,821.30	-2.52%	2.31%	556,275,213.38	665,456,374.45	-19.63%	1.53%
(4) 担保及担保服务	93,468,545.60	62,660,672.81	32.96%	0.31%	130,169,484.75	78,265,312.20	39.87%	0.36%
(5) 土地补偿					2,972,110.85		100.00%	0.01%
(6) 建筑材料销售	6,035,417,820.22	5,070,890,587.44	15.98%	20.11%	6,135,028,236.79	5,450,432,003.90	11.16%	16.89%
(7) 工程施工	1,022,697,374.07	857,436,498.13	16.16%	3.41%	1,151,010,837.28	1,044,597,447.83	9.25%	3.17%
(8) 租赁、场地使用费	4,100,154,558.14	2,627,174,898.23	35.92%	13.66%	3,712,769,488.48	2,050,472,214.32	44.77%	10.22%
(9) 物业管理	905,783,085.20	883,096,941.75	2.50%	3.02%	767,066,596.43	732,886,279.11	4.46%	2.11%
(10) 劳务	106,289,541.66	80,265,021.59	24.48%	0.35%	137,218,405.70	102,529,356.06	25.28%	0.38%

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
(11) 代建管理	73,716,251.45	35,732,050.07	51.53%	0.25%	113,786,409.00	47,041,211.57	58.66%	0.31%
(12) 房产中介、咨询	13,486,011.19	5,913,840.72	56.15%	0.04%	22,313,026.42	9,022,630.02	59.56%	0.06%
(13) 其他	346,183,697.52	180,617,696.73	47.83%	1.15%	366,816,939.67	195,508,081.95	46.70%	1.01%
合计	30,018,664,359.64	21,206,501,251.49	29.36%	-	36,317,734,096.54	27,795,812,322.03	23.46%	-

(四) 基础资产相关业务经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

上海地产集团有限公司 2024 年实现租赁、场地使用费业务收入 41.00 亿元。

四、 财务情况

(一) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

标准无保留意见 其他审计意见

(二) 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51	0.45%	
总负债	274,107,064,277.17	276,033,211,845.94	-0.70%	
所有者权益	156,352,618,385.31	152,482,771,257.57	2.54%	
短期借款	3,129,317,979.87	2,717,945,488.04	15.14%	
长期借款	58,739,394,475.56	54,206,836,759.74	8.36%	
其他有息负债	108,423,19	114,888,54	-5.63%	

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
	9,814.02	0,934.45		
资产负债率 (%)	63.68%	64.42%	-1.15%	
债务资本比率 (%)	175.31%	181.03%	-3.16%	
流动比率	2.06	1.96	4.88%	
速动比率	0.87	0.88	-0.92%	
资本化比率 (%)	52.13%	52.98%	-1.60%	

项目	2024 年	2023 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
营业总收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84	-14.79%	
营业收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84	-14.79%	
营业外收入	313,556,862.64	219,417,894.97	42.90%	24 年收到凉州路 613 号收储地块补偿款 2.09 亿元。
利润总额	3,209,378,804.98	4,207,278,374.46	-23.72%	
净利润	1,436,976,953.99	2,168,198,608.40	-33.72%	24 年处置长期股权投资产生的投资收益降低, 2023 年处置股权收益较大, 且本期所得税费用增加
扣除非经常性损益后净利润	801,033,581.36	1,769,471,774.43	-54.73%	24 年处置长期股权投资产生的投资收益降低, 2023 年处置股权收益较大, 且本期所得税费用增加
经营活动产生的现金流净额	-823,540,515.97	2,386,346,082.29	-134.51%	主要销售商品或劳务收到的现金减少, 其中地产住发减少 34 亿, 中企 34 亿, 曹路 18 亿
投资活动产生的现金流净额	-6,346,283,733.79	13,510,113,210.71	-146.97%	24 年处置长期股权投资产生的投资收益降低
筹资活动产生的现金流净额	-	-	-69.14%	融资规模减小, 偿

项目	2024 年	2023 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
额	3,191,162,492.18	10,339,678,908.52		还债务金额减少
营业毛利率 (%)	30.18%	23.33%	29.34%	
平均总资产回报率 (%)	0.33%	0.50%	-33.46%	24 年处置长期股权投资产生的投资收益降低, 净利润降低
加权平均净资产收益率 (%)	0.93%	1.43%	-34.72%	24 年处置长期股权投资产生的投资收益降低, 净利润降低
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.52%	1.16%	-55.41%	24 年处置长期股权投资产生的投资收益降低, 净利润降低
EBITDA	11,466,533,100.90	13,528,996,275.06	-15.24%	
EBITDA 全部债务比 (%)	6.73%	7.87%	-14.49%	
EBITDA 利息倍数	3.18	3.48	-8.57%	
应收账款周转率	8.80	9.84	-10.57%	
营业利润率 (%)	9.40%	10.82%	-13.18%	
EBIT 利润率	21.46%	21.73%	-1.22%	

五、 偿还债务本息情况

是否存在报告期内重大违约的情况

是 否

六、 原始权益人重大事项情况

适用 不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变更:

是 否

二、 增信措施执行情况

适用 不适用

三、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的

(一) 增信主体为法人或其他组织

适用 不适用

增信主体名称：上海地产（集团）有限公司

增信主体统一社会信用代码：91310000744914438T

企业性质：地方国有控股

注册地省市：上海市

行业：K70-房地产业

实际控制人：上海市国有资产监督管理委员会

信用级别：AAA

与原始权益人的关系：增信方为原始权益人的 100%持股控股股东

单位：亿元 币种：人民币

增信措施内容	流动性支持
财务报告是否经审计	是
资信状况	良好
累计对外担保余额	1,370.91
累计对外担保余额占净资产的比例	87.68%

增信主体主要财务情况：

单位：元 币种：人民币

科目	报告期末情况
净资产	156,352,618,385.31
资产负债率	63.68%
净资产收益率	0.93%
流动比率	2.06
速动比率	0.87
EBITDA	11,466,533,101.90
总资产	430,459,682,662.48
营业收入	31,755,004,169.74
净收入	1,436,976,953.99

(二) 增信主体为自然人

适用 不适用

(三) 增信主体为原始权益人控股股东或实际控制人

√适用 □不适用

增信主体名称：上海地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

除原始权益人股权外其他主要资产	资产价值	权利限制情况
货币资金	1,259,570.77	监管、冻结、承兑汇票、履约保证金等
存货	2,097,720.02	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
存货	14,384.95	世博村路 300 号，实际已交由上海市机关事务管理局经营管理
存货	256,895.01	中国馆项目，实际已于 2012 年交由上海市文化广播影视管理局经营管理
固定资产	186,712.57	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
投资性房地产	2,366,276.95	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
无形资产	52,158.32	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
在建工程	490,316.05	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
长期股权投资	147,000.00	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
应收款项融资	2,000.00	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
其他非流动资产	182,617.46	世博村 H 地块，实际已交由上海市机关事务管理局经营管理
其他非流动资产	38,620.29	当代艺术博物馆，实际已交由上海市文化广播影视管理局经营管理
合计	7,094,272.39	

四、 增信措施为抵押或者质押的

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

担保物名称	出质人自愿提供其享有的自基准日至截止日期间基于标的项目已经和将要与承租人签署的租赁合同依法已经形成和将要形成的租金以及承租人在前述租赁合同项下支付的其他款项（包括但不限于承租人应向出质人支付的罚金、违约金、损失赔偿金等，但由出质人代收代付的款项除外）作为质押财产出质
担保物类型	收益权质押
报告期末担保物账面价值	-
担保物初次评估价值	-
初次评估时间	-
最新评估价值	-
最新评估时间	-
已担保的债务总余额	-
担保物的抵/质押顺序	第一顺位
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	已在中国人民银行征信中心办理质权登记手续

五、 其他增信措施情况

适用 不适用

增信措施概述	租金收入超额覆盖、优先级/次级资产支持证券分级、上海地产共同还款承诺、业绩补偿金机制
增信措施有效性的变化情况	无变化

第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项

一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券

适用 不适用

二、 低碳转型资产支持证券

适用 不适用

三、 乡村振兴资产支持证券

适用 不适用

四、 “一带一路”资产支持证券

适用 不适用

五、 科技创新资产支持证券

适用 不适用

六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券

适用 不适用

管理人应当披露住房租赁项目相关基础资产运行情况及其产生的效益等。

上海地产集团有限公司 2024 年实现租赁、场地使用费业务收入 41.00 亿元，基础资产整体运营情况较好。

七、 知识产权资产支持证券

适用 不适用

八、 其他资产支持证券

无

第七节 其他管理人需要披露的事项

无

第八节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的备案证明；
- 二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告（如有）；
- 三、增信机构年度财务报告（如有）；

- 四、抵押物评估报告或者其他资产评估报告（如有）；
- 五、现金流预测报告（如有）；
- 六、其他附件。

（以下无正文）

(以下无正文, 为国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划 2024 年年度资产管理报告盖章页)



附件一： 专项计划财务报表

资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：国开证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
资产：		
银行存款	829,057.30	437,564.68
交易性金融资产		
应收账款	1,764,090,000.00	1,776,402,000.00
应收利息	7,333,890.20	12,382,349.06
应收股利		
其他资产		
资产总计	1,772,252,947.50	1,789,221,913.74
负债：		
应付托管费		
应付管理人报酬		
应付利息	7,334,190.00	12,382,110.00
其他负债		
负债总计	7,334,190.00	12,382,110.00
所有者权益：		
实收专项计划	1,764,090,000.00	1,776,402,000.00
未分配利润	828,757.50	437,803.74
所有者权益总计	1,764,918,757.50	1,776,839,803.74
负债和所有者权益合计	1,772,252,947.50	1,789,221,913.74

利润表

2024 年 1—12 月

编制单位：国开证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、收入	72,471,585.54	77,367,505.98
利息收入（损失以“-”号填列）	72,471,585.54	77,367,505.98
其中：存款利息收入	18,335.30	17,688.27
投资收益（损失以“-”号填列）		
其他收入		
二、费用	4,671.78	4,569.66
管理费		
托管费		
审计费		
其他费用	4,671.78	4,569.66

三、利润总额（亏损以“-”号填列）	72,466,913.76	77,362,936.32
减：所得税费用		
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	72,466,913.76	77,362,936.32

所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

编制单位：国开证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	1,776,402,000.00	437,803.74	1,776,839,803.74
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		72,466,913.76	72,466,913.76
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）			
其中：1、专项计划参与款			
2、专项计划退出款			
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	-12,312,000.00	-72,075,960.00	-84,387,960.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	1,764,090,000.00	828,757.50	1,764,918,757.50

项目	上期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	1,786,662,000.00	132,867.42	1,786,794,867.42
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		77,362,936.32	77,362,936.32
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）			

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款			
2、专项计划退出款			
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数	-10,260,000.00	-77,058,000.00	-87,318,000.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	1,776,402,000.00	437,803.74	1,776,839,803.74

附件二： 特定原始权益人及增信机构财务报表

合并资产负债表
2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	65,754,904,657.75	69,796,893,463.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	708,557,238.67	779,769,169.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	119,306,717.92	20,395,234.41
应收账款	3,240,635,301.80	3,980,479,031.04
应收款项融资	454,760,835.19	607,057,873.15
预付款项	441,853,441.72	363,474,160.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,622,606,418.84	16,397,669,019.19
其中：应收利息	5,089,081.08	7,464,031.05
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	123,533,379,615.21	119,344,314,777.32
合同资产	595,278,553.37	680,290,786.71
持有待售资产		148,406,622.19
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,418,344,368.99	3,751,336,191.22
流动资产合计	213,889,627,149.46	215,870,086,328.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款	26,346,157.79	30,999,966.12
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,383,625,757.17	6,096,451,085.84
长期股权投资	66,864,987,382.24	61,076,520,859.17
其他权益工具投资	9,803,524,214.85	10,046,261,689.50
其他非流动金融资产	30,117,318.99	32,076,861.99
投资性房地产	49,975,262,721.31	44,904,716,945.28

固定资产	24,199,960,933.75	23,939,575,667.23
在建工程	31,178,947,684.00	36,848,531,234.67
生产性生物资产	13,482,734.76	13,519,119.34
油气资产		
使用权资产	244,719,200.31	121,511,215.85
无形资产	5,002,388,295.60	5,173,353,273.24
开发支出	266,520.51	2,036,035.69
商誉	46,833,610.11	50,233,989.69
长期待摊费用	267,175,886.66	279,356,180.44
递延所得税资产	4,828,509,965.80	4,752,948,456.56
其他非流动资产	19,703,907,129.17	19,277,804,194.12
非流动资产合计	216,570,055,513.02	212,645,896,774.73
资产总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51
流动负债：		
短期借款	3,129,317,979.87	2,717,945,488.04
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	931,620,791.10	915,484,925.83
应付账款	22,406,562,861.01	24,307,636,062.21
预收款项	536,465,859.30	717,408,699.70
合同负债	17,797,926,081.47	23,486,163,869.52
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	811,977,845.19	805,118,735.16
应交税费	9,096,242,359.12	9,723,977,724.72
其他应付款	27,571,504,500.73	19,410,511,427.73
其中：应付利息		
应付股利	31,969,663.18	92,268,232.60
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		4,100,376.57
一年内到期的非流动负债	20,168,283,455.18	26,202,727,672.66
其他流动负债	1,492,580,625.54	1,728,697,613.58
流动负债合计	103,942,482,358.51	110,019,772,595.72
非流动负债：		
保险合同准备金		

长期借款	58,739,394,475.56	54,206,836,759.74
应付债券	49,464,311,354.32	48,082,581,896.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	200,454,621.53	141,858,676.36
长期应付款	37,858,984,213.42	39,687,746,439.13
长期应付职工薪酬	238,659,154.13	221,456,406.84
预计负债	83,211,568.19	72,455,608.44
递延收益	18,154,728,766.71	18,201,270,400.78
递延所得税负债	2,290,283,361.73	2,187,978,448.83
其他非流动负债	3,134,554,403.07	3,211,254,613.27
非流动负债合计	170,164,581,918.66	166,013,439,250.22
负债合计	274,107,064,277.17	276,033,211,845.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	54,618,210,869.58	50,001,553,534.96
减：库存股		
其他综合收益	-4,213,957,733.86	-3,999,609,318.10
专项储备	4,364,467.38	5,233,241.86
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
一般风险准备		
未分配利润	35,478,999,656.55	36,265,711,183.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	138,925,137,953.92	135,303,545,741.95
少数股东权益	17,427,480,431.39	17,179,225,515.62
所有者权益（或股东权益）合计	156,352,618,385.31	152,482,771,257.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37
交易性金融资产	182,000,000.00	182,000,000.00

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	238,198,000.63	1,024,824,132.24
应收款项融资		
预付款项	21,102,053.10	22,322,153.34
其他应收款	49,713,777,943.98	46,519,741,248.11
其中：应收利息		
应收股利	521,163,356.80	81,163,356.80
存货	4,598,060,233.80	4,875,779,228.68
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	580,076,165.34	536,223,039.89
流动资产合计	71,689,738,903.77	78,148,183,428.63
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,584,562,600.00	3,053,162,481.38
长期股权投资	117,078,937,268.91	108,557,075,558.55
其他权益工具投资	8,091,316,526.84	8,732,286,413.30
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,044,703,507.83	4,049,887,169.94
固定资产	2,768,048,113.29	2,884,096,815.57
在建工程	10,382,107,990.16	10,011,777,521.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	64,925,906.50	104,894,190.61
无形资产	74,020,111.81	85,918,444.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		6,249,006.15
递延所得税资产	2,610,207,880.00	2,447,051,543.66
其他非流动资产	13,854,695,573.29	12,649,222,378.85
非流动资产合计	160,553,525,478.63	152,581,621,523.26
资产总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89
流动负债：		
短期借款	1,009,900,000.00	1,035,000,000.00
交易性金融负债		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,937,078,741.05	2,608,296,849.76
预收款项	38,363,365.47	47,361,163.88
合同负债	83,320,266.91	83,320,266.91
应付职工薪酬	19,530,136.75	20,257,282.85
应交税费	6,224,779,232.40	6,256,200,234.45
其他应付款	15,765,755,714.15	18,439,353,011.62
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	8,173,695,053.30	11,160,650,944.00
其他流动负债		
流动负债合计	33,252,422,510.03	39,650,439,753.47
非流动负债：		
长期借款	14,780,809,067.52	14,690,385,066.92
应付债券	30,852,568,969.89	27,876,185,608.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	78,607,245.82	76,186,849.68
长期应付款	16,332,191,930.85	14,045,510,161.62
长期应付职工薪酬	12,103,876.76	11,414,000.00
预计负债		
递延收益	9,221,600,159.59	8,989,374,020.75
递延所得税负债	290,837,703.66	290,837,703.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	71,568,718,954.09	65,979,893,410.64
负债合计	104,821,141,464.12	105,630,333,164.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	57,481,602,554.70	52,941,602,554.70
减：库存股		
其他综合收益	-5,035,481,395.39	-4,553,688,340.52
专项储备		
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
未分配利润	21,938,481,064.70	23,680,900,473.85
所有者权益（或股东权益）	127,422,122,918.28	125,099,471,787.78

合计		
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
其中：营业收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	29,813,229,070.32	36,800,750,697.88
其中：营业成本	22,171,132,424.24	28,570,636,635.07
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	1,821,225,036.75	2,048,740,751.79
销售费用	508,485,687.38	487,557,759.32
管理费用	2,229,686,968.90	2,474,396,564.39
研发费用	308,252,761.84	326,981,973.04
财务费用	2,774,446,191.21	2,892,437,014.27
其中：利息费用	3,605,828,019.15	3,889,911,393.76
利息收入	871,243,411.64	1,037,152,806.10
加：其他收益	409,600,541.96	725,931,354.14
投资收益（损失以“－”号填列）	789,670,347.85	3,673,832,889.48
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	129,382,492.53	-372,383,368.99
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）	-40,134,251.72	-133,694,406.72
信用减值损失（损失以“－”号填	-104,348,595.48	-143,992,883.37

列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-423,127,709.68	-779,197,041.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	410,033,812.81	224,062,645.35
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,983,469,245.16	4,032,614,185.84
加: 营业外收入	313,556,862.64	219,417,894.97
减: 营业外支出	87,647,302.82	44,753,706.35
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	3,209,378,804.98	4,207,278,374.46
减: 所得税费用	1,772,401,850.99	2,039,079,766.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,436,976,953.99	2,168,198,608.40
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,436,976,953.09	2,168,144,842.03
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		53,766.37
(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)	1,009,142,227.07	1,772,869,848.87
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	427,834,726.92	395,328,759.53
六、其他综合收益的税后净额	-197,042,619.27	-1,874,565,900.25
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-198,879,216.41	-1,869,617,159.05
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-198,870,740.38	-1,869,024,605.80
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-15,745,141.37	-4,722,811.69
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-630,375.89	-1,920,125.17
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-182,495,223.12	-1,862,381,668.94
(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	-8,476.03	-592,553.25
(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) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供		

出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	-8,476.03	-592,553.25
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,836,597.14	-4,948,741.20
七、综合收益总额	1,239,934,334.72	293,632,708.15
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	810,263,010.66	-96,747,310.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额	429,671,324.06	390,380,018.33
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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：1,436,976,953.09 元，上期被合并方实现的净利润为：2,168,144,842.03 元。

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	824,975,756.87	1,888,584,461.81
减：营业成本	550,042,735.50	1,112,270,873.39
税金及附加	99,589,547.37	271,515,311.52
销售费用	28,478,610.37	1,695,366.16
管理费用	243,974,885.14	233,195,017.05
研发费用		
财务费用	2,208,070,036.55	2,300,521,781.89
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	76,707,583.14	368,674,359.40
投资收益（损失以“-”号填列）	2,145,176,998.09	1,744,239,134.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-138,243,649.64	-237,545,464.60
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)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	13,071,113.79	-27,566,954.84
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-190.86
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-70,224,363.04	54,732,459.52
加:营业外收入	208,528,200.88	4,564,518.76
减:营业外支出	10,319,110.19	200,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	127,984,727.65	59,096,978.28
减:所得税费用	59,348,782.44	25,320,867.15
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	68,635,945.21	33,776,111.13
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	68,635,945.21	33,776,111.13
(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	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
1.重新计量设定受益计划变动额	-1,021,000.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-44,640.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-480,727,414.87	-1,839,656,530.94
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他		
六、综合收益总额	-413,157,109.66	-1,805,880,419.81
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	28,409,610,885.18	38,211,679,029.24
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	187,695,128.48	1,071,624,542.51
收到其他与经营活动有关的现金	8,325,669,244.30	4,436,813,892.75
经营活动现金流入小计	36,922,975,257.96	43,720,117,464.50
购买商品、接受劳务支付的现金	25,138,680,110.45	24,467,524,527.40
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	3,069,941,423.20	3,260,325,376.75
支付的各项税费	4,561,580,035.62	10,238,641,247.47

支付其他与经营活动有关的现金	4,976,314,204.66	3,367,280,230.59
经营活动现金流出小计	37,746,515,773.93	41,333,771,382.21
经营活动产生的现金流量净额	-823,540,515.97	2,386,346,082.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,055,650,396.81	2,937,038,597.00
取得投资收益收到的现金	429,709,769.17	941,069,926.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	635,881,661.23	773,109,028.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	329,472,248.81	2,380,477,629.84
收到其他与投资活动有关的现金	10,648,764,895.82	22,600,390,140.44
投资活动现金流入小计	14,099,478,971.84	29,632,085,322.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,003,372,871.34	4,310,811,255.34
投资支付的现金	7,337,375,988.71	8,071,118,617.76
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		425,577,275.35
支付其他与投资活动有关的现金	9,105,013,845.58	3,314,464,963.68
投资活动现金流出小计	20,445,762,705.63	16,121,972,112.13
投资活动产生的现金流量净额	-6,346,283,733.79	13,510,113,210.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	14,153,250,000.00	16,298,542,269.41
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	248,250,000.00	551,542,269.41
取得借款收到的现金	28,197,937,108.96	27,554,527,327.18
收到其他与筹资活动有关的现金	883,422,610.92	710,919,478.28
筹资活动现金流入小计	43,234,609,719.88	44,563,989,074.87
偿还债务支付的现金	39,197,234,470.81	47,299,378,246.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,601,474,050.07	6,677,370,835.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	179,220,066.16	26,424,868.43
支付其他与筹资活动有关的现金	627,063,691.18	926,918,901.11
筹资活动现金流出小计	46,425,772,212.06	54,903,667,983.39
筹资活动产生的现金流量	-3,191,162,492.18	-10,339,678,908.52

净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,564,462.16	3,418,342.66
五、现金及现金等价物净增加额	-10,358,422,279.78	5,560,198,727.14
加：期初现金及现金等价物余额	63,517,619,192.54	57,957,420,465.40
六、期末现金及现金等价物余额	53,159,196,912.76	63,517,619,192.54

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,313,370,232.14	979,704,006.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	699,508,901.33	946,946,855.63
经营活动现金流入小计	2,012,879,133.47	1,926,650,862.43
购买商品、接受劳务支付的现金	365,570,367.21	763,780,576.82
支付给职工及为职工支付的现金	89,955,252.90	85,517,783.07
支付的各项税费	253,878,934.75	86,652,103.18
支付其他与经营活动有关的现金	338,978,188.27	401,410,246.93
经营活动现金流出小计	1,048,382,743.13	1,337,360,710.00
经营活动产生的现金流量净额	964,496,390.34	589,290,152.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	998,542,607.94	1,914,683,155.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,957,851.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,325,093.12
收到其他与投资活动有关的现金	14,474,711,531.74	7,192,353,117.74
投资活动现金流入小计	15,473,254,139.68	9,163,319,218.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	861,305,197.26	879,832,130.83
投资支付的现金	7,760,150,000.00	5,468,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,400,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现	16,590,550,600.00	2,747,210,029.71

金		
投资活动现金流出小计	25,212,005,797.26	10,495,042,160.54
投资活动产生的现金流量净额	-9,738,751,657.58	-1,331,722,942.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	12,540,000,000.00	12,200,000,000.00
取得借款收到的现金	9,205,100,000.00	12,158,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,408,270,000.00	10,549,504,127.69
筹资活动现金流入小计	33,153,370,000.00	34,907,804,127.69
偿还债务支付的现金	17,166,360,999.40	26,785,564,137.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,313,911,515.89	3,888,304,019.64
支付其他与筹资活动有关的现金	11,529,611,336.92	301,299,000.00
筹资活动现金流出小计	33,009,883,852.21	30,975,167,156.92
筹资活动产生的现金流量净额	143,486,147.79	3,932,636,970.77
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	-8,630,769,119.45	3,190,204,180.86
加：期初现金及现金等价物余额	24,987,293,626.37	21,797,089,445.51
六、期末现金及现金等价物余额	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

附件三： 特定原始权益人及增信机构财务报表

合并资产负债表
2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	65,754,904,657.75	69,796,893,463.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	708,557,238.67	779,769,169.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	119,306,717.92	20,395,234.41
应收账款	3,240,635,301.80	3,980,479,031.04
应收款项融资	454,760,835.19	607,057,873.15
预付款项	441,853,441.72	363,474,160.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,622,606,418.84	16,397,669,019.19
其中：应收利息	5,089,081.08	7,464,031.05
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	123,533,379,615.21	119,344,314,777.32
合同资产	595,278,553.37	680,290,786.71
持有待售资产		148,406,622.19
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,418,344,368.99	3,751,336,191.22
流动资产合计	213,889,627,149.46	215,870,086,328.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款	26,346,157.79	30,999,966.12
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,383,625,757.17	6,096,451,085.84
长期股权投资	66,864,987,382.24	61,076,520,859.17
其他权益工具投资	9,803,524,214.85	10,046,261,689.50
其他非流动金融资产	30,117,318.99	32,076,861.99

投资性房地产	49,975,262,721.31	44,904,716,945.28
固定资产	24,199,960,933.75	23,939,575,667.23
在建工程	31,178,947,684.00	36,848,531,234.67
生产性生物资产	13,482,734.76	13,519,119.34
油气资产		
使用权资产	244,719,200.31	121,511,215.85
无形资产	5,002,388,295.60	5,173,353,273.24
开发支出	266,520.51	2,036,035.69
商誉	46,833,610.11	50,233,989.69
长期待摊费用	267,175,886.66	279,356,180.44
递延所得税资产	4,828,509,965.80	4,752,948,456.56
其他非流动资产	19,703,907,129.17	19,277,804,194.12
非流动资产合计	216,570,055,513.02	212,645,896,774.73
资产总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51
流动负债：		
短期借款	3,129,317,979.87	2,717,945,488.04
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	931,620,791.10	915,484,925.83
应付账款	22,406,562,861.01	24,307,636,062.21
预收款项	536,465,859.30	717,408,699.70
合同负债	17,797,926,081.47	23,486,163,869.52
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	811,977,845.19	805,118,735.16
应交税费	9,096,242,359.12	9,723,977,724.72
其他应付款	27,571,504,500.73	19,410,511,427.73
其中：应付利息		
应付股利	31,969,663.18	92,268,232.60
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		4,100,376.57
一年内到期的非流动负债	20,168,283,455.18	26,202,727,672.66
其他流动负债	1,492,580,625.54	1,728,697,613.58
流动负债合计	103,942,482,358.51	110,019,772,595.72
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	58,739,394,475.56	54,206,836,759.74
应付债券	49,464,311,354.32	48,082,581,896.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	200,454,621.53	141,858,676.36
长期应付款	37,858,984,213.42	39,687,746,439.13
长期应付职工薪酬	238,659,154.13	221,456,406.84
预计负债	83,211,568.19	72,455,608.44
递延收益	18,154,728,766.71	18,201,270,400.78
递延所得税负债	2,290,283,361.73	2,187,978,448.83
其他非流动负债	3,134,554,403.07	3,211,254,613.27
非流动负债合计	170,164,581,918.66	166,013,439,250.22
负债合计	274,107,064,277.17	276,033,211,845.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	54,618,210,869.58	50,001,553,534.96
减：库存股		
其他综合收益	-4,213,957,733.86	-3,999,609,318.10
专项储备	4,364,467.38	5,233,241.86
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
一般风险准备		
未分配利润	35,478,999,656.55	36,265,711,183.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	138,925,137,953.92	135,303,545,741.95
少数股东权益	17,427,480,431.39	17,179,225,515.62
所有者权益（或股东权益）合计	156,352,618,385.31	152,482,771,257.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	430,459,682,662.48	428,515,983,103.51

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37

交易性金融资产	182,000,000.00	182,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	238,198,000.63	1,024,824,132.24
应收款项融资		
预付款项	21,102,053.10	22,322,153.34
其他应收款	49,713,777,943.98	46,519,741,248.11
其中：应收利息		
应收股利	521,163,356.80	81,163,356.80
存货	4,598,060,233.80	4,875,779,228.68
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	580,076,165.34	536,223,039.89
流动资产合计	71,689,738,903.77	78,148,183,428.63
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,584,562,600.00	3,053,162,481.38
长期股权投资	117,078,937,268.91	108,557,075,558.55
其他权益工具投资	8,091,316,526.84	8,732,286,413.30
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,044,703,507.83	4,049,887,169.94
固定资产	2,768,048,113.29	2,884,096,815.57
在建工程	10,382,107,990.16	10,011,777,521.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	64,925,906.50	104,894,190.61
无形资产	74,020,111.81	85,918,444.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		6,249,006.15
递延所得税资产	2,610,207,880.00	2,447,051,543.66
其他非流动资产	13,854,695,573.29	12,649,222,378.85
非流动资产合计	160,553,525,478.63	152,581,621,523.26
资产总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89
流动负债：		
短期借款	1,009,900,000.00	1,035,000,000.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,937,078,741.05	2,608,296,849.76
预收款项	38,363,365.47	47,361,163.88
合同负债	83,320,266.91	83,320,266.91
应付职工薪酬	19,530,136.75	20,257,282.85
应交税费	6,224,779,232.40	6,256,200,234.45
其他应付款	15,765,755,714.15	18,439,353,011.62
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	8,173,695,053.30	11,160,650,944.00
其他流动负债		
流动负债合计	33,252,422,510.03	39,650,439,753.47
非流动负债：		
长期借款	14,780,809,067.52	14,690,385,066.92
应付债券	30,852,568,969.89	27,876,185,608.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	78,607,245.82	76,186,849.68
长期应付款	16,332,191,930.85	14,045,510,161.62
长期应付职工薪酬	12,103,876.76	11,414,000.00
预计负债		
递延收益	9,221,600,159.59	8,989,374,020.75
递延所得税负债	290,837,703.66	290,837,703.66
其他非流动负债		
非流动负债合计	71,568,718,954.09	65,979,893,410.64
负债合计	104,821,141,464.12	105,630,333,164.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	57,481,602,554.70	52,941,602,554.70
减：库存股		
其他综合收益	-5,035,481,395.39	-4,553,688,340.52
专项储备		
盈余公积	3,037,520,694.27	3,030,657,099.75
未分配利润	21,938,481,064.70	23,680,900,473.85

所有者权益（或股东权益） 合计	127,422,122,918.28	125,099,471,787.78
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	232,243,264,382.40	230,729,804,951.89

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
其中：营业收入	31,755,004,169.74	37,266,422,325.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	29,813,229,070.32	36,800,750,697.88
其中：营业成本	22,171,132,424.24	28,570,636,635.07
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	1,821,225,036.75	2,048,740,751.79
销售费用	508,485,687.38	487,557,759.32
管理费用	2,229,686,968.90	2,474,396,564.39
研发费用	308,252,761.84	326,981,973.04
财务费用	2,774,446,191.21	2,892,437,014.27
其中：利息费用	3,605,828,019.15	3,889,911,393.76
利息收入	871,243,411.64	1,037,152,806.10
加：其他收益	409,600,541.96	725,931,354.14
投资收益（损失以“－”号填列）	789,670,347.85	3,673,832,889.48
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	129,382,492.53	-372,383,368.99
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）	-40,134,251.72	-133,694,406.72

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-104,348,595.48	-143,992,883.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-423,127,709.68	-779,197,041.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	410,033,812.81	224,062,645.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,983,469,245.16	4,032,614,185.84
加：营业外收入	313,556,862.64	219,417,894.97
减：营业外支出	87,647,302.82	44,753,706.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,209,378,804.98	4,207,278,374.46
减：所得税费用	1,772,401,850.99	2,039,079,766.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,436,976,953.99	2,168,198,608.40
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,436,976,953.09	2,168,144,842.03
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		53,766.37
（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）	1,009,142,227.07	1,772,869,848.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	427,834,726.92	395,328,759.53
六、其他综合收益的税后净额	-197,042,619.27	-1,874,565,900.25
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-198,879,216.41	-1,869,617,159.05
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-198,870,740.38	-1,869,024,605.80
（1）重新计量设定受益计划变动额	-15,745,141.37	-4,722,811.69
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-630,375.89	-1,920,125.17
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-182,495,223.12	-1,862,381,668.94
（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	-8,476.03	-592,553.25
（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）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	-8,476.03	-592,553.25
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,836,597.14	-4,948,741.20
七、综合收益总额	1,239,934,334.72	293,632,708.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	810,263,010.66	-96,747,310.18
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	429,671,324.06	390,380,018.33
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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:1,436,976,953.09 元,上期被合并方实现的净利润为:2,168,144,842.03 元。

法定代表人:黄永平 主管会计工作负责人:董伟 会计机构负责人:严明勇

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	824,975,756.87	1,888,584,461.81
减:营业成本	550,042,735.50	1,112,270,873.39
税金及附加	99,589,547.37	271,515,311.52
销售费用	28,478,610.37	1,695,366.16
管理费用	243,974,885.14	233,195,017.05
研发费用		
财务费用	2,208,070,036.55	2,300,521,781.89
其中:利息费用		
利息收入		
加:其他收益	76,707,583.14	368,674,359.40
投资收益(损失以“-”号填列)	2,145,176,998.09	1,744,239,134.02
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-138,243,649.64	-237,545,464.60
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	13,071,113.79	-27,566,954.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-190.86
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-70,224,363.04	54,732,459.52
加：营业外收入	208,528,200.88	4,564,518.76
减：营业外支出	10,319,110.19	200,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	127,984,727.65	59,096,978.28
减：所得税费用	59,348,782.44	25,320,867.15
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	68,635,945.21	33,776,111.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	68,635,945.21	33,776,111.13
（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	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-481,793,054.87	-1,839,656,530.94
1.重新计量设定受益计划变动额	-1,021,000.00	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-44,640.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-480,727,414.87	-1,839,656,530.94
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-413,157,109.66	-1,805,880,419.81
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	28,409,610,885.18	38,211,679,029.24
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	187,695,128.48	1,071,624,542.51
收到其他与经营活动有关的现金	8,325,669,244.30	4,436,813,892.75
经营活动现金流入小计	36,922,975,257.96	43,720,117,464.50
购买商品、接受劳务支付的现金	25,138,680,110.45	24,467,524,527.40
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	3,069,941,423.20	3,260,325,376.75

支付的各项税费	4,561,580,035.62	10,238,641,247.47
支付其他与经营活动有关的现金	4,976,314,204.66	3,367,280,230.59
经营活动现金流出小计	37,746,515,773.93	41,333,771,382.21
经营活动产生的现金流量净额	-823,540,515.97	2,386,346,082.29
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	2,055,650,396.81	2,937,038,597.00
取得投资收益收到的现金	429,709,769.17	941,069,926.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	635,881,661.23	773,109,028.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	329,472,248.81	2,380,477,629.84
收到其他与投资活动有关的现金	10,648,764,895.82	22,600,390,140.44
投资活动现金流入小计	14,099,478,971.84	29,632,085,322.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,003,372,871.34	4,310,811,255.34
投资支付的现金	7,337,375,988.71	8,071,118,617.76
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		425,577,275.35
支付其他与投资活动有关的现金	9,105,013,845.58	3,314,464,963.68
投资活动现金流出小计	20,445,762,705.63	16,121,972,112.13
投资活动产生的现金流量净额	-6,346,283,733.79	13,510,113,210.71
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	14,153,250,000.00	16,298,542,269.41
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	248,250,000.00	551,542,269.41
取得借款收到的现金	28,197,937,108.96	27,554,527,327.18
收到其他与筹资活动有关的现金	883,422,610.92	710,919,478.28
筹资活动现金流入小计	43,234,609,719.88	44,563,989,074.87
偿还债务支付的现金	39,197,234,470.81	47,299,378,246.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,601,474,050.07	6,677,370,835.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	179,220,066.16	26,424,868.43
支付其他与筹资活动有关的现金	627,063,691.18	926,918,901.11
筹资活动现金流出小计	46,425,772,212.06	54,903,667,983.39

筹资活动产生的现金流量净额	-3,191,162,492.18	-10,339,678,908.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,564,462.16	3,418,342.66
五、现金及现金等价物净增加额	-10,358,422,279.78	5,560,198,727.14
加：期初现金及现金等价物余额	63,517,619,192.54	57,957,420,465.40
六、期末现金及现金等价物余额	53,159,196,912.76	63,517,619,192.54

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,313,370,232.14	979,704,006.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	699,508,901.33	946,946,855.63
经营活动现金流入小计	2,012,879,133.47	1,926,650,862.43
购买商品、接受劳务支付的现金	365,570,367.21	763,780,576.82
支付给职工及为职工支付的现金	89,955,252.90	85,517,783.07
支付的各项税费	253,878,934.75	86,652,103.18
支付其他与经营活动有关的现金	338,978,188.27	401,410,246.93
经营活动现金流出小计	1,048,382,743.13	1,337,360,710.00
经营活动产生的现金流量净额	964,496,390.34	589,290,152.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	998,542,607.94	1,914,683,155.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,957,851.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,325,093.12
收到其他与投资活动有关的现金	14,474,711,531.74	7,192,353,117.74
投资活动现金流入小计	15,473,254,139.68	9,163,319,218.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	861,305,197.26	879,832,130.83
投资支付的现金	7,760,150,000.00	5,468,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,400,000,000.00

支付其他与投资活动有关的现金	16,590,550,600.00	2,747,210,029.71
投资活动现金流出小计	25,212,005,797.26	10,495,042,160.54
投资活动产生的现金流量净额	-9,738,751,657.58	-1,331,722,942.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	12,540,000,000.00	12,200,000,000.00
取得借款收到的现金	9,205,100,000.00	12,158,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,408,270,000.00	10,549,504,127.69
筹资活动现金流入小计	33,153,370,000.00	34,907,804,127.69
偿还债务支付的现金	17,166,360,999.40	26,785,564,137.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,313,911,515.89	3,888,304,019.64
支付其他与筹资活动有关的现金	11,529,611,336.92	301,299,000.00
筹资活动现金流出小计	33,009,883,852.21	30,975,167,156.92
筹资活动产生的现金流量净额	143,486,147.79	3,932,636,970.77
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	-8,630,769,119.45	3,190,204,180.86
加：期初现金及现金等价物余额	24,987,293,626.37	21,797,089,445.51
六、期末现金及现金等价物余额	16,356,524,506.92	24,987,293,626.37

法定代表人：黄永平 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

