

公司代码：600638

公司简称：新黄浦

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、董事及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、公司负责人徐俊、主管会计工作负责人徐俊及会计机构负责人（会计主管人员）张景明声明：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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2025年12月31日，公司母公司报表期末未分配利润为人民币2,715,870,537.54元。公司2025年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟向全体股东每10股派发现金红利0.31元（含税）。截至2025年12月31日，公司总股本673,396,786股，以此计算合计拟派发现金红利20,875,300.37元（含税），占本年度归属于上市公司股东净利润的比例为30.88%。公司2025年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司2025年度股东大会审议通过。

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

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

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
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.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	31
第五节	重要事项.....	48
第六节	股份变动及股东情况.....	58
第七节	债券相关情况.....	65
第八节	财务报告.....	66

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	载有立信会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内公司在符合中国证监会规定条件的媒体及上海证券交易所网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

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		
本公司、新黄浦实业	指	上海新黄浦实业集团股份有限公司
新华网	指	上海新华网投资有限公司
华闻控股	指	中国华闻投资控股有限公司
北京信托	指	北京国际信托有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

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	上海新黄浦实业集团股份有限公司	
公司的中文简称	新黄浦	
公司的外文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU INDUSTRIAL GROUP CO., LTD.	
公司的外文名称缩写	NHPIGCL	
公司的法定代表人	赵峥嵘	

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐俊	朱丽莉
联系地址	上海市北京东路 668 号东楼 32 层	上海市北京东路 668 号东楼 32 层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司注册地址的历史变更情况	1、2003年3月，公司注册地址由上海市延安东路110号7楼变更为上海市北京东路668号西楼32层。

	2、2019年7月，公司注册地址变更为上海市黄浦区北京东路668号东楼32层。
公司办公地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司办公地址的邮政编码	200001
公司网址	http://www.600638.com
电子信箱	600638@600638.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》、《证券时报》
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	新黄浦	600638	

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	崔志毅、李羊涛

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
营业收入	2,262,406,807.92	2,922,481,503.47	-22.59%	3,056,398,990.62
利润总额	229,594,132.88	264,918,170.86	-13.33%	175,932,971.58
归属于上市公司股东的净利润	67,609,743.66	81,708,479.32	-17.25%	62,089,800.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,000,115.09	62,417,854.97	-13.49%	21,416,557.03
经营活动产生的现金流量净额	2,150,658,112.34	15,404,241.10	13861.47%	-285,739,405.06
	2025年末	2024年末		2023年末

归属于上市公司股东的净资产	4,538,071,523.19	4,496,888,559.17	0.92%	4,430,719,021.52
总资产	20,004,697,244.30	19,159,945,400.09	4.41%	20,339,732,257.91

(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
基本每股收益(元/股)	0.1004	0.1213	-17.23%	0.0922
稀释每股收益(元/股)	0.1004	0.1213	-17.23%	0.0922
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0802	0.0927	-13.48%	0.0318
加权平均净资产收益率(%)	1.50	1.83	减少0.33个百分点	1.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.19	1.40	减少0.21个百分点	0.49

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

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	232,185,590.88	156,618,527.98	99,751,317.93	1,773,851,371.13
归属于上市公司股东的净利润	77,585,732.56	24,044,761.66	35,230,565.96	-69,251,316.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	72,656,238.02	7,172,662.17	33,235,896.19	-59,064,681.29

经营活动产生的现金流量净额	134,407,118.77	1,181,902,555.86	385,178,960.06	449,169,477.65
---------------	----------------	------------------	----------------	----------------

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	6,044,094.21		420,647.19	37,441,124.28
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	601,635.10		200,468.36	5,132,144.71
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	537,823.18		133,469.10	832,796.96
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,887,026.86			
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,184,654.68		15,632,538.19	150,692.02
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,060,536.68		3,127,329.76	-1,789,889.27
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-575,718.23		23,792.07	538,980.29
少数股东权益影响额（税后）	160,787.01		200,036.18	554,645.01
合计	13,609,628.57		19,290,624.35	40,673,243.40

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
交易性金融资产	270,357,173.94	210,664,828.82	-59,692,345.12	30,514,681.34
其他非流动金融资产	168,633,116.19	174,108,228.93	5,475,112.74	5,376,448.26
买入返售金融资产				24,632.35
其他权益工具投资		4,704,365.06	4,704,365.06	
合计	438,990,290.13	389,477,422.81	-49,512,867.32	35,915,761.95

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

公司长期坚持房地产、金融双轮驱动发展战略，其中房地产经营模式以自主开发、销售、租赁、运营为主，公司的业务板块分为租赁住房建设与运营、商品住宅开发与销售、保障性住房开发与建设、商业办公地产开发、园区建设与运营等。目前公司房地产开发建设经营的业务范围聚焦于上海、浙江、江苏，主要产品为租赁住房、普通商品房、多层洋房和别墅、保障性住房、高端办公楼、科技园区等。

公司金融板块业务覆盖期货、信托、基金、私募证券等多元领域，目前已初具“期、信、基”牌照较为齐全的金融集群发展雏形。

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

2025年，中国房地产行业整体步入深度调整与转型发展的新阶段。行业已从过去的高速规模增长，转向以存量优化、品质提升和模式创新为核心的高质量发展阶段。市场呈现出明显的结构化特征，需求端更趋理性，改善型、保障性需求成为重要支撑。行业周期性波动在政策引导下趋于平缓，但区域分化现象依然显著，核心城市群的资产价值与市场韧性相对突出。

2025年，中国房地产市场在持续调整中显现出初步的结构性企稳信号。从国家统计局发布的《2025年全国房地产市场基本情况》与2024年全年数据对比来看，行业核心指标呈现出“供给端深度调整、需求端边际改善”的鲜明特征。

供给端方面，投资与建设活动整体仍处于收缩区间，但部分指标降幅收窄。

作为行业信心的直接反映，全国房地产开发投资额的同比降幅从2024年的-10.6%扩大至2025年的-17.2%，表明企业投资行为依然较为审慎。与之相应，代表未来潜在供应的房屋新开工面积虽仍深陷负增长（2025年-20.4%），但降幅较2024年全年（-23.0%）略有缓和。此外，房屋竣工面积的同比降幅从2024年全年的-27.7%大幅收窄至2025年全年的-18.1%，这清晰地表明前期“保交楼”政策的发力已进入实物工作量落地阶段，对稳定市场预期起到了关键作用。

需求端方面，销售市场显现出一定的企稳回暖迹象。

2025年全国新建商品房销售面积的同比降幅为-8.7%，较2024年全年-12.9%的降幅收窄了4.2个百分点。新建商品房销售额的降幅从2024年的-17.1%收窄至2025年的-12.6%，收窄幅度达到4.5个百分点。销售额降幅的收窄幅度略大于销售面积，这一细节暗示部分重点城市（尤其是一二线核心城市）的房价可能已率先显现出更强的抗跌性，带动了销售金额的边际改善。

另从租赁市场情况来看，2025年全国住房租赁市场供需优化、量稳质升，集中式公寓进一步扩容，保租房成为核心城市供应主力。细分市场表现方面，全国40个重点城市租赁市场景气度指数波动幅度较小，市场表现相对稳定。一线城市由于租赁需求基数庞大，收入水平更高，整体租赁市场景气度表现相对更稳定，尤其北京和上海，租赁市场的供需稳定性更强。

三、经营情况讨论与分析

2025年，企业经营依然面临不少困难和挑战，具体到公司所处的行业，主要表现在房地产市场深度调整仍在延续，金融市场外溢性风险有所加剧，市场有效需求不足产生的效应持续传导。面对这些困难挑战，公司牢牢把握提质增效发展主线，更为坚定地推进落实战略转型，总体保持了平稳有序发展态势，完成了年初制定的目标任务。

（一）住房租赁继续保持近满租水平

在整体经济增速下行背景下，公司住房租赁业务承受较大压力。公司长租公寓经营团队面对压力坚持用高标准产品与精细化服务，为城市新市民构筑理想居住生活范本，极为不易地克服了市场波动不利影响，保持了年累平均出租率近满租水平，并在此基础上通过多渠道、多手段协同，不断挖掘与包装自身产品亮点与业务创新点，塑造并扩大品牌差异化特色，持续树立打响“筑梦城”品牌影响力与美誉度。

（二）商办招租拓留并进全面完成目标任务

公司下属全资子公司科技京城管理公司在全行业空置率居高不下、老客户租约大批量到期、物业设施老旧程度持续加重等情况下，通过人员职能、工作流程、责任分工等方面的持续整合优化，实现了客户对接更加紧密、物管服务更加规范、增值创收有所提升、招商引税明显突破、改造协调稳步推进等多方面成效。全年完成续签8000多平方米，新引入成交面积6000多平方米，全面完成了集团公司下达的各项指标。

此外，在努力完成经营任务同时，管理公司年内荣获第七届“全国文明单位”称号，获得黄浦区“碳达峰碳中和及节能减排先进集体”、“国家级商业建筑需求侧管理示范项目”、“治安保卫先进集体”、“楼宇焕新奖”、“禁毒宣传优秀楼宇”、公司主要负责人获评黄浦区“投资促进突出贡献先进个人”等荣誉表彰，楼宇顺利申报“上海市示范类信息企业服务基地”。

（三）金融业务多项指标再创历史新高

2025年公司金融板块继续发力，多项指标再创历史新高。其中华闻期货在此前高增长基础上，继续秉持“战略引领、科技创新、合规经营、专注服务”的核心经营理念，深入推进智能化转型，逐步构建起“AI+数据+算力+应用”四位一体智能生态，多项经营指标再次迈上更高台阶。客户权益规模已于年内突破100亿元，市场份额自2021年起连续五年保持行业前十。

浦浩投资立足稳健投资管理能力，基金管理规模不断扩大，管理费收入持续攀升。公司2025

年在管理费收入和投资业务收益双重驱动下，净利润、净资产收益率等核心指标较往年实现跨越式增长。

新黄浦投资公司秉持稳健、专业和创新投资理念，在复杂多变的市场环境中积极寻找优质投资机会，并且通过不良债权催收等多种渠道，大幅度提升盈利能力。

（四）房产建设如期推进“保交付”任务顺利完成

公司各处房产建设严格按照节点要求如期推进，青浦项目住宅产品已于12月开始正式交付，年底前交付率已达98.1%。杭州临平项目、萧山项目年内全部完成收入结转。公司一如既往地坚决打赢了“保交付”的硬仗，守住了公司发展乃至生存的底线。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

（一）保障性住房顺应政策及先发优势

报告期内，国家“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给”的战略方向进一步明确。公司作为上海市内最早投身长租公寓建设与运营的企业之一，在该领域积累了丰富的实践经验与成果。公司可充分整合房地产开发、运营、管理及金融协同等综合优势，有效提升保障性住房项目的经济效益与社会效益。

（二）科技园区品牌与区位稀缺性优势

伴随“科技强国”战略深化，核心城区优质科技园区价值凸显。公司旗下“科技京城”是上海中心城区内唯一由上海市政府命名的高科技创业园区，品牌认知度高，运营管理经验丰富。经过多年发展，已形成“一园多基地”的成熟产业格局，荣获“全国文明单位”等多项荣誉，具备显著的品牌、区位等优势 and 持续发展潜力。

（三）金融业务协同与牌照优势

在金融创新与强监管并行的环境下，公司已初步构建起涵盖期货、信托、基金等核心持牌业务的金融业务集群，并在风险可控原则下进一步拓展至供应链金融、保理及私募投资等领域。公司全资子公司华闻期货市场地位与影响力持续稳步提升，标志着公司房地产与金融双轮驱动战略进入协同增效阶段。

（四）深耕长三角的区域聚焦优势

公司长期深耕以上海为核心的长三角核心城市及周边区域，深刻理解当地市场，积累了丰富的信息、人脉与本土化经验。现有房产项目布局高度契合长三角人口与产业集聚趋势，为公司发展代建、代管等轻资产业务模式奠定了良好基础。

（五）优质资产储备与财务稳健性优势

公司核心资产主要位于上海及周边价值高地，资产估值坚挺、流动性较强，可为公司发展提供坚实的资金保障。公司长期保持稳健的财务结构，现金流充裕，有息负债率处于行业较低水平，在行业深度调整期展现出较强的抗风险能力和战略转型灵活性。

五、报告期内主要经营情况

2025年度，公司实现营业总收入252,173.66万元，其中营业收入226,240.68万元，当年实现净利润14,820.90万元，归属于母公司股东的净利润6760.97万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润5,400.01万元。

(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 (%)
其他收益	8,343,249.85	12,319,770.68	-32.28%
投资收益	136,506,981.85	104,592,698.61	30.51%
公允价值变动收益	7,502,524.83	15,233,648.46	-50.75%
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,637,982.36	-49,077,902.25	105.38%
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-57,130,425.87	-1,943,049.36	-2,840.25%
资产处置收益	-15,762.35	413,091.23	-103.82%
营业外收入	891,537.68	4,428,896.99	-79.87%
营业外支出	3,962,231.71	1,277,402.85	210.18%
经营活动产生的现金流量净额	2,150,658,112.34	15,404,241.10	13861.47%
投资活动产生的现金流量净额	-207,816,118.07	-17,812,806.50	-1066.67%
筹资活动产生的现金流量净额	258,275,318.27	-548,892,616.36	147.05%

其他收益变动原因说明：报告期内下属公司政府补助减少。

投资收益变动原因说明：报告期内权益法核算公司利润增加对应投资收益增加。

公允价值变动收益变动原因说明：报告期内以公允价值计量的资产收益减少。

信用减值损失变动原因说明：报告期内下属公司冲回以前年度计提的信用减值损失。

资产减值损失变动原因说明：报告期内下属公司计提的资产减值损失增加。

资产处置收益变动原因说明：报告期内下属公司处置资产收益减少。

营业外收入变动原因说明：报告期内公司营业外收入减少。

营业外支出变动原因说明：报告期内下属公司退回政府补助等因素导致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内下属期货公司客户保证金流入增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司新增投资增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司取得的借款增加。

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

详见后附内容

(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 (%)
房地产业	2,166,122,545.33	1,610,980,550.56	25.63%	-23.01%	-27.94%	增加 5.09 个百分点
旅游饮食服务业	42,636,316.45	38,853,503.50	8.87%	4.58%	7.14%	减少 2.18 个百分点
住宿和餐饮业	21,903,561.66	23,669,207.41	-8.06%	-7.02%	-3.04%	减少 4.43 个百分点
金融业	4,193,814.34	0.00	100.00%	122.97%	-100.00%	增加 94.93 个百分点
批发和零售业	5,233,820.07	15,550,678.35	-197.12%	-74.88%	100.00%	减少 297.12 个百分点
代管代建	691,598.34	1,261,958.84	-82.47%	-78.56%	-80.93%	增加 22.74 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 (%)
房产销售	1,907,466,036.51	1,508,005,164.82	20.94%	-25.04%	-29.26%	增加 4.71 个百分点
房地产出租	258,656,508.82	102,975,385.74	60.19%	-3.70%	-0.86%	减少 1.14 个百分点
物业管理服务	42,636,316.45	38,853,503.50	8.87%	4.58%	7.14%	减少 2.18 个百分点
酒店业	21,903,561.66	23,669,207.41	-8.06%	-7.02%	-3.04%	减少 4.43 个百分点
金融服务	4,193,814.34	0.00	100.00%	122.97%	-100.00%	增加 94.93 个百分点
批发和零售业	5,233,820.07	15,550,678.35	-197.12%	-74.88%	100.00%	减少 297.12 个百分点
代管代建	691,598.34	1,261,958.84	-82.47%	-78.56%	-80.93%	增加 22.74 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	2,004,996,292.81	1,504,708,095.08	24.95%	389.17%	783.50%	减少 33.50 个百分点
浙江	235,785,363.38	185,607,803.58	21.28%	-90.54%	-91.30%	增加 6.87 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	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 (%)
房地产销售	1,907,466,036.51	1,508,005,164.82	20.94%	-25.04%	-29.26%	增加 4.71 个百分点
房地产租赁	258,656,508.82	102,975,385.74	60.19%	-3.70%	-0.86%	减少 1.14 个百分点
物业服务	42,636,316.45	38,853,503.50	8.87%	4.58%	7.14%	减少 2.18 个百分点
旅游服务	21,903,561.66	23,669,207.41	-8.06%	-7.02%	-3.04%	减少 4.43 个百分点
金融服务	4,193,814.34	0.00	100.00%	122.97%	-100.00%	增加 94.93 个百分点
贸易服务	5,233,820.07	15,550,678.35	-197.12%	-74.88%	100.00%	减少 297.12 个百分点

						点
代管代建	691,598.34	1,261,958.84	-82.47%	-78.56%	-80.93%	增加 22.74 个百分点

(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
房地产业	房地产出售出租	1,610,980,550.56	95.31%	2,235,519,841.99	97.00%	-27.94%	
服务业	物业服务业	38,853,503.50	2.30%	36,263,002.86	1.57%	7.14%	
酒店业	酒店服务业	23,669,207.41	1.40%	24,411,650.62	1.06%	-3.04%	
金融业	金融服务	0.00	0.00%	1,785,486.15	0.08%	-100.00%	
代管代建	代管代建	1,261,958.84	0.07%	6,618,807.88	0.29%	-80.93%	
批发和零售业	批发和零售业	15,550,678.35	0.92%	0.00	0.00%	100.00%	
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
房地产销售	房地产销售	1,508,005,164.82	89.21%	2,131,648,989.58	92.50%	-29.26%	
投资性房地产出租	投资性房地产出租	102,975,385.74	6.09%	103,870,852.41	4.51%	-0.86%	
提供劳务	提供劳务	38,853,503.50	2.30%	36,263,002.86	1.57%	7.14%	
酒店业	酒店业	23,669,207.41	1.40%	24,411,650.62	1.06%	-3.04%	
金融业	金融业	0.00	0.00%	1,785,486.15	0.08%	-100.00%	
代管代建	代管代建	1,261,958.84	0.07%	6,618,807.88	0.29%	-80.93%	
批发和零售业	批发和零售业	15,550,678.35	0.92%	0.00	0.00%	100.00%	

(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

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10,772.66万元，占年度销售总额4.27%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额46,504.60万元，占年度采购总额65.07%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

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

单位：元币种：人民币

贸易业务开展情况	本期营业收入	上期营业收入	本期营业收入比上年同期增减(%)
贸易业务	5,233,820.07	20,833,909.21	-74.88%

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

3、费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额	比上期数增减	变化原因
销售费用	223,766,935.70	217,240,922.70	3.00%	
管理费用	230,343,957.07	254,764,839.52	-9.59%	
财务费用	134,547,438.67	146,167,201.49	-7.95%	

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

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	2,150,658,112.34	15,404,241.10	13861.47%	报告期内下属期货公司客户保证金流入增加。
投资活动产生的现金流量净额	-207,816,118.07	-17,812,806.50	-1066.67%	报告期内公司新增投资增加。
筹资活动产生的现金流量净额	258,275,318.27	-548,892,616.36	147.05%	报告期内公司取得的借款增加。

(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
结算备付金	22,066,294.98	0.11	5,326,868.21	0.03	314.25	报告期内下属公司结构化主体持仓量变动所致。
预付款项	96,306,017.54	0.48	297,514,603.87	1.55	-67.63	报告期内下属公司预付货款减少。
其他应收款	546,949,181.92	2.73	259,870,762.31	1.36	110.47	报告期内公司应收股利增加。
存货	847,365,408.05	4.24	1,983,874,186.35	10.35	-57.29	报告期内下属房产公司交房结转成本所致。
其他权益工具投资	4,704,365.06	0.02		0.00	100.00	报告期内下属投资公司新增对外投资所致。
在建工程	224,105,468.54	1.12	1,821,664.85	0.01	12,202.23	报告期内下属公司新购置的长租房项目增加。
使用权资产	10,201,795.23	0.05	17,245,379.18	0.09	-40.84	报告期内下属公司使用权资产折旧所致。
无形资产	1,518,623.49	0.01	2,535,943.82	0.01	-40.12	报告期内公司无形资产摊销所致。
短期借款	34,276,320.03	0.17	60,074,250.00	0.31	-42.94	报告期内下属公司偿还借款所致。
应付账款	200,949,364.96	1.00	419,557,340.33	2.19	-52.10	报告期内下属房产公司支付工程款所致。
预收款项	30,137,996.54	0.15	60,044,034.12	0.31	-49.81	报告期内下属公司预收货款减少。
合同负债	252,721,785.67	1.26	1,994,105,434.23	10.41	-87.33	报告期内公司下属房产公司结转收入所致。
一年内到期的非流动负债	48,074,925.31	0.24	123,588,591.81	0.65	-61.10	报告期内公司偿还一年内到期的长期借款所致。
其他流动负债	10,080,802,877.47	50.39	7,017,973,850.34	36.63	43.64	报告期内下属期货公司应付货币保证金增加。
租赁负债	3,819,974.46	0.02	9,819,744.48	0.05	-61.10	报告期内下属公司支付租赁款所致。
其他非流动负债	97,833,192.55	0.49	14,304,527.07	0.07	583.93	报告期内下属房产项目公司预收房款所致。
其他综合收益	1,036,541.62	0.01	2,547,640.18	0.01	-59.31	报告期内公司投资的权益法核算的公司其他综合收益变动所致。

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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,116,565.67	诉讼冻结
存货	290,000,000.00	借款抵押
投资性房地产	3,631,836,667.81	借款抵押
固定资产	372,621,546.87	借款抵押
应收股利	449,730,000.00	监管限制

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

详见后附内容

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

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	地区	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)	总投资额	报告期实 际投资额
1	湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	竣工销售			127,360.79		127,360.79	66,000.00	336.06
2	湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	竣工销售			207,877.98		207,877.98	105,000.00	7.47
3	湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	竣工销售			179,553.09		179,553.09	132,892.00	727.84
4	上海	闵行区梅龙镇02-03A01地块	保障性租赁住房	竣工出租			83,772.72		83,772.72	104,000.00	10,956.66
5	上海	新顾城0419-01地块(欣康苑)	住宅	竣工销售			157,392.41		157,392.41	176,972.70	
6	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHP0-1001单元10A-05A地块(星悦河畔家园)	保障性租赁住房	竣工出租			184,839.02		184,839.02	221,454.30	
7	杭州	听悦雅庭	住宅	竣工销售			63,088.89		63,088.89	107,703.76	
8	杭州	风荷叠翠府	住宅	竣工销售			98,633.68		98,633.68	138,727.27	
9	上海	江南颐景轩	住宅	竣工销售			66,156.92		66,156.92	147,230.37	15,454.43
10	南京	南京江北新区G27地块	住宅	在建项目			48,275.03	48,275.03		76,084.00	33,617.25

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	164,382.40	164,183.85	95.15	53.67	
2	湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	89,192.12	86,098.19	1,350.99	1,642.05	4,988.20
3	湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	139,162.16	117,950.11	2,102.10	2,371.74	2,912.67
4	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02	770.96	857.42	1,142.40
5	上海	松江南站大型居住社区基地C19-12-04地块(欣哲苑)	住宅	109,308.14	109,308.14	878.45	1,188.26	1,662.58
6	上海	松江南站大型居住社区基地C19-14-01地块(欣畅苑)	住宅	52,822.79	52,822.79	123.52	166.00	1,794.62
7	上海	奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A地块(欣平苑)	住宅	66,517.66	66,445.62	145.70	141.53	3,989.23
8	上海	新顾城0419-01地块(欣康苑)	住宅	117,440.84	117,008.59	75.92	110.79	75.02
9	杭州	听悦雅庭	住宅	38,242.36	38,242.36	2,638.20	7,345.96	89.84
10	杭州	风荷叠翠府	住宅	63,819.55	63,819.55	4,197.62	9,387.51	238.16
11	上海	江南颐景轩	住宅	37,913.25	37,913.25	36,972.65	166,651.40	940.60
12	南京	南京江北新区G27地块	住宅	35,093.77	5,495.58			5,495.58

报告期内，公司共计实现销售金额22,422.83万元，销售面积8,552.96平方米，实现结转收入金额190,746.60万元，结转面积50,379.90平方米，报告期末待结转面积23,328.90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	权益比例(%)	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	科技京城	办公	70,133.53	6,450.51	100.00	否	
2	上海	东方伟业广场	商业	1,690.92	62.90	100.00	否	
3	上海	东方伟业广场	办公	8,048.72	667.18	100.00	否	
4	上海	吴泾星悦河畔家园	住宅	135,528.80	12,605.05	100.00	否	
5	上海	梅陇星悦梦庭	住宅	57,511.58	6,642.16	100.00	否	

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
313,016.30	3.65	841.58

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

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	2,514,152,351.36	7,235,946.76	2,506,916,404.60	2,514,152,351.36	7,235,946.76	2,506,916,404.60
对合营及联营企业投资	1,359,306,853.66	12,579,190.46	1,346,727,663.20	1,667,662,224.18	12,579,190.46	1,655,083,033.72
合计	3,873,459,205.02	19,815,137.22	3,853,644,067.80	4,181,814,575.54	19,815,137.22	4,161,999,438.32

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
交易性金融资产	270,357,173.94	2,027,412.09			1,457,140,649.10	1,547,347,675.56	28,487,269.25	210,664,828.82
其他非流动金融资产	168,633,116.19	5,475,112.74						174,108,228.93
买入返售金融资产					29,998,000.00	30,022,632.35	24,632.35	
其他权益工具投资			-295,634.94		5,000,000.00			4,704,365.06
合计	438,990,290.13	7,502,524.83	-295,634.94		1,492,138,649.10	1,577,370,307.91	28,511,901.60	389,477,422.81

证券投资情况

适用 不适用

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

(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：万元币种：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
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	子公司	物业管理、市政设施投资管理、园林绿化、装饰装修工程、旅游咨询服务；房地产开发，销售。	19,781.00	24,190.08	23,457.12	53.67	-41.67	-17.94
上海欣沁置业有限公司	子公司	房地产开发、经营；物业管理；室内装潢；机械设备安装及维修；销售建筑装饰材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	58,800.00	57,080.68	54,031.38	857.42	-15.74	1.66
上海恒立房地产有限公司	子公司	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）。	12,393.29	31,057.12	11,353.16	2,208.29	110.04	110.04

上海科技京城管理发展有限公司	子公司	物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。	1,350.00	8,058.17	2,797.07	4,427.48	514.85	360.14
上海欣龙企业发展有限公司	子公司	物业管理；室内装潢；国内贸易（除专营）；展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。	18,000.00	65,777.87	39,712.94	903.42	-204.19	-223.95
上海欣济置业有限公司	子公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	7,680.90	437.91	141.53	1,966.28	1,651.47
上海欣台置业有限公司	子公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	10,580.85	5,042.92	1,354.26	-385.02	-406.91
上海欣福置业有限公司	子公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	5,788.69	1,777.28	110.79	-4.84	-4.83
上海新蒲置业发展有限公司	子公司	房地产开发经营。一般项目：住房租赁，房屋租赁，五金交电、家具、室内装饰材料、机械设备、电子产品的销售。	5,000.00	217,436.41	4,651.83	11,348.10	1,733.91	1,729.00
上海隰闵置业发展有限公司	子公司	房地产开发经营，房地产咨询，物业管理，建筑材料、五金交电、机械设备销售、安装（含维修），住宅装饰和装修，房地产租赁经营。	5,000.00	99,756.97	4,187.45	6,642.16	848.52	848.45
上海玮浦企业管理有限公司	子公司	建设工程施工；企业管理咨询；房地产经纪；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产	500.00	13,015.51	-4,774.01	13,866.54	-374.12	-376.36

		咨询；普通机械设备安装服务；通用设备修理；餐饮管理；酒店管理，市场营销策划；广告设计、制作、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建筑装饰材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、日用百货的销售。（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）							
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	子公司	实体投资、酒店经营管理、房地产开发、物业管理、园林绿化、装饰装修工程施工、房屋租赁。	10,000.00	69,879.80	10,147.81	1,921.85	-1,131.75	-1,410.78	
华闻期货有限公司	子公司	商品期货经纪；金融期货经纪。	55,000.00	1,084,298.85	68,482.95	26,018.84	2,335.71	1,425.48	
上海华闻金融信息服务有限公司	子公司	金融信息服务。	15,000.00	13,315.64	13,249.22	0.00	699.76	699.78	
上海新黄浦投资管理有限公司	子公司	投资管理、资产管理。	32,000.00	47,371.34	8,669.92	51.18	1,245.60	1,245.60	
上海浦浩投资有限公司	子公司	资产管理。	25,000.00	14,852.87	6,406.33	80.18	626.22	626.22	
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	子公司	供应链管理，企业管理咨询，商务咨询。	12,000.00	11,588.43	6,830.37	565.10	-6,068.71	-6,108.41	
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	子公司	住宿服务；餐饮服务；会务服务；职工疗休养服务；游泳馆服务；健身服务；水上乐园项目的投资、建设、管理；食品、初级食品用农产品、日用品、工艺品（除文物）销售；企业管理服务；物业管理服务；电动汽车充电桩运行维护。	2,000.00	1,913.26	883.70	2,889.53	-287.55	-264.77	
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理（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）	5,000.00	9,454.78	8,119.64	7,345.96	1,427.60	1,466.49	
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理（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）。	5,000.00	10,856.55	7,553.21	9,387.51	2,397.96	1,660.15	
上海浦伦稳晟置业有限公司	子公司	房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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）	10,000.00	26,497.86	11,864.58	166,651.40	23,225.38	16,903.89	

		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：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）						
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、经营，商品房销售；物业管理；市政设施建设、管理；园林绿化及装饰装修工程施工；经济信息（除金融、证券、保险、期货）咨询服务；旅游信息咨询服务。（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）	5,000.00	22,995.08	14,498.40	2,374.95	-945.78	-709.87
南京浦扬房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁（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）	5,000.00	47,536.35	3,973.23	17.80	-1,026.77	-1,026.77
上海新黄浦蓝绿企业发展有限公司	子公司	建设工程勘察；建设工程质量检测；建设工程施工；建设工程监理；房地产开发经营。（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，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：工程管理服务；住房租赁；房地产经纪；房地产咨询；企业管理咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）	1,000.00	12,396.86	-373.32	0.00	-347.82	-354.19
中泰信托有限责任公司	参股公司	资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。	51,660.00	547,704.15	392,980.58	33,827.96	-1,553.14	4,140.32
江西瑞奇期货有限公司	参股公司	商品期货经纪、金融期货经纪。	60,000.00	301,716.51	65,923.80	18,617.70	982.22	762.04

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
------	----------------	---------------

北京昌浦建设有限公司	设立	
南京浦扬房地产开发有限公司	设立	
上海浦荟湾城市建设发展有限公司	设立	
上海浦新湾城市建设发展有限公司	设立	

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

结构化主体名称	持有份额%	业务性质
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金（原名为多策略 1 号）	77.60	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
浦浩恒升 1 号私募证券投资基金	44.35	投资金融产品
华闻期货华睿稳盛 FOF 一号单一资产管理计划	100	投资金融产品
华闻期货华睿专享 FOF 一号单一资产管理计划	100	投资金融产品
华闻期货匠燃进取一号单一资产管理计划	100	投资金融产品

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

展望 2026 年，中国房地产行业预计将在深度调整后步入更为理性、稳健的发展新阶段。

1. 市场格局：存量主导与结构分化

预计全国房地产市场将整体步入存量时代，规模增速趋缓，但结构性机会依然显著。以上海为核心的长三角城市群，凭借强劲的经济基本面、持续的人口吸引力及产业结构升级，预计市场需求将保持较强韧性。市场分化将进一步加剧，核心区域的优质资产（如高品质住宅、核心商业、产业园区）与城市更新项目将成为价值聚焦点，而非核心区域则面临持续的调整压力。

2. 发展模式：回归本质与精细运营

“高杠杆、高周转”的传统模式难以为继，行业发展逻辑将加速向“产品力、服务力、运营力”驱动的模式转变。企业竞争力将更多取决于对客户需求的精准把握、产品与服务的创新升级，以及资产持有运营和资本运作的的能力。以客户为中心的品质住宅开发、以长期稳定收益为目标的经营性物业（如商业、办公、长租公寓）运营，以及积极参与城市更新、保障性住房建设等政策性领域，将成为主要发展路径。

3. 政策环境：平稳健康与长效机制

预计行业政策将持续以“促进房地产市场平稳健康发展”为核心目标，前期出台的各项支持政策效果将进一步显现。政策框架将更趋完善，预计 2026 年重点在于巩固长效机制，包括优化土地供应、完善住房保障体系、规范租赁市场等，为市场创造可预期的政策环境。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司根据市场变化与政策导向，持续优化“双轮驱动”发展格局，立足做实做强房地产主业，做精做优金融业务，着力提高品牌经营水平，使公司经营领域由房地产开发销售为主，逐步转型为房地产经营与金融协同发展齐抓并举。

1、顺应未来行业发展趋势，落实房地产领域供给侧改革，密切追踪、提前适应经济形势、行业态势和市场走势变化，科学实施项目储备，不断提升盈利能力与运营效率。公司将在长租房经营、城市更新以及项目代建代管等方向大力突破，持续推进相关性业务拓展与战略转型。

2、打造巩固长租房业务先行优势，持续扩充保租房租赁业务规模，挖掘储备更多高质量长租房业务项目，实现“投、融、建、管、退”全链条闭环运行，走出一条以长租房建设运营带动公司全面转型的特色新路。

3、支持华闻期货进一步做大做强，适时研究建立资本补充触发机制。充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台优势，在不断提高投资收益率的同时，

着力谋求各自领域与房地产开发经营业务联动发展，不断强化金融对公司主营业务、转型方向服务功能，为股东创造可持续、高质量的价值提升。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

面对复杂多变的经营环境与日益激烈的市场竞争，2026年公司经营总体思路为稳中谋变、稳中求进。要进一步夯实稳健发展的责任担当，聚焦主业，整合资源，围绕“以长租公寓建设运营带动公司全面转型”的核心战略，走出一条具有自身特色的转型发展之路。

一、房产经营

房产经营是公司实现资产保值增值、提升品牌影响力的重要抓手。公司旗下商办项目要在现有基础上深挖潜力，稳定并争取进一步提升出租率，优化租户结构，提升运营效益。

具体而言，要加强对市场趋势的研判与租户需求的分析，适时调整租金策略与服务内容，增强项目竞争力。要提升运营团队的招商能力与服务水平，打造专业化、标准化的运营管理体系。

长租房项目是公司转型发展的核心载体，要在保持高出租率的基础上，进一步加快规模扩张并持续提升经营水平与品牌效力。要围绕租户需求，进一步完善社区配套，丰富社群活动，提升居住体验与归属感。要探索建立标准化、模块化的运营管理体系，形成可复制、可输出的品牌模式，为后续项目拓展提供支撑。

二、房产销售

房产销售是公司现金流的重要来源，也是衡量团队执行力的关键指标。面对当前市场调整期，公司各处房产销售团队要树立高度紧迫感，创新思维，依托科学、高效的销售体系，推动销售工作全面提速。

首先，要构建以客户为中心的销售策略。通过大数据分析与市场调研，精准画像目标客户群体，制定差异化的营销方案，提升转化率。要结合项目区位优势与产品特点，打造差异化卖点，增强市场吸引力。同时，强化线上线下联动营销，充分利用新媒体平台、房产中介渠道、社群营销等多元手段，扩大客户触达面，提升品牌曝光度。

其次，要建立内外部联动的资源保障机制。销售团队要与工程、物业、财务等部门密切配合，确保销售流程顺畅、交房标准过硬、客户服务到位。要引入外部专业机构，优化销售代理、渠道拓展、广告投放等环节，形成合力，提升整体销售效能。

再次，要狠抓销售清盘工作。对存量房产项目进行全面梳理，制定“一项目一策”的清盘方案，明确时间节点与责任人，动态跟踪销售进度，及时调整策略。对难点项目要集中资源攻坚，采取灵活的价格策略、促销手段或金融支持措施，加快去化速度，力争实现全年销售目标。

三、金融业务

金融业务是公司多元化布局的重要组成部分，要坚持稳健发展、创新驱动。华闻期货要以科技金融赋能转型发展，继续聚焦高频交易、互联网资管与财富管理三大战略方向，强化IT系统建设、合规风控、投资咨询与产品创新四大赋能驱动，持续提升品牌价值与市场影响力。要做强互

联网业务，打造符合监管要求、客户认可的互联网业务模式，形成可持续的竞争优势。

新黄浦投资、欣龙新干线、浦浩投资等金融类子公司要在严把风险关的前提下，持续降本增效，优化资产配置，提升盈利能力。要加强与主业协同，探索金融与长租公寓、房产经营的联动模式，拓展业务边界，提升综合服务能力。

四、项目拓展

项目拓展是公司实现规模扩张与战略转型的关键支撑。要以长租公寓项目为核心，平衡好收购现成项目与购地自建两种方式，灵活把握市场机会。要充分借鉴头部企业的先进经验，联通政府、企业、中介、金融机构等各方资源，探索 R4 地块出让、共同开发、战略合作、包租、增益分成、代建代管等多种合作模式，创新思路，优中选优，尽快做大做强。

要充分利用长租公寓人口导入蕴含的商业价值，挖掘社区消费、生活服务、社交娱乐等多元需求，探索新的业态组合与运营模式，构建独具特色的多样化生态，形成差异化竞争优势。要通过项目拓展与运营创新的双轮驱动，推动实现公司在长租公寓关键赛道的高质量发展。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

2026 年，房地产行业仍将面临多重风险与挑战。宏观层面，全球经济形势复杂严峻，国内有效需求不足、社会预期偏弱等制约因素持续存在，可能延缓整体市场的信心修复与需求释放。公司可能面临的主要风险包括：

1、项目开发与销售、经营风险：房地产项目开发周期长、投资大，涉及复杂审批程序。需在土地获取、规划审批、开发建设、预售及竣工交付、出租运营等环节避免发生延迟、成本超支等情况，保障公司现金流回笼与盈利目标。

2、融资环境与流动性风险：行业融资环境虽有望趋稳，但分化持续。若因市场或自身原因导致销售回款不畅或融资渠道收紧，可能面临阶段性资金压力，影响现有项目推进与新资源获取，并对债务结构管理提出更高要求。

3、政策与合规风险：房地产行业受土地、信贷、税收、预售、租赁等多方面政策深度影响，上海地区的政策细则往往更为严格且动态调整，需及时适应政策变化。

(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

报告期内，为全面贯彻落实最新法律法规要求，确保公司治理与监管规定保持同步，进一步规范公司运作机制，提升公司治理水平，公司根据《公司法》、《上市公司章程指引（2025年修订）》等法律法规、规范性文件，不再设置监事会，其相应职权由董事会审计委员会行使，同时对《公司章程》中相关条款亦作出相应修订。

公司股东会、董事会、和经营管理层分别按其职责行使决策权、执行权，切实维护和保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东会：公司能够根据《公司章程》、《股东会议事规则》召集、召开股东会，报告期内，公司共召开了三次股东会。公司能够平等对待所有股东,对于可能影响中小投资者利益的重大事项，公司在股东会中对中小投资者的表决结果进行单独统计并公告，充分保护中小投资者合法权益，不存在损害中小股东利益的情形。公司为广大股东参加股东会提供了现场及网络投票的方式，保证所有股东享有平等权利表达意见和诉求。同时公司还聘请律师出席股东会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，保证了股东会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能依法行使权利，并承担相应义务，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会和内部机构能够独立运作，没有超越股东会直接或间接干预公司发展经营和重大决策的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会认真履行有关法律、法规和《公司章程》规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东会负责并报告工作。董事会下设的战略、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。报告期内，公司共召开了十次董事会。

4、关于信息披露与透明度：上海证券交易所官网、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的指定媒体。公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。报告期内，公司共刊登了36则临时公告及相应定期报告。

5、关于投资者及相关利益者：通过业绩说明会、上证e互动平台、电话等多渠道与投资者达成交流、保持互动，使投资者充分了解公司重大事项最新进展和公司经营的实际情况，公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续地发展。

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
赵峥嵘	董事长	男	64	2020-08-12	2026-3-25	0	0	0		252	否
吴庆斌	董事	男	53	2025-10-31	至今	0	0	0			是
陈椰明	董事	男	52	2025-06-06	至今	0	0	0			是
甘湘南	董事	女	56	2016-06-16	至今	0	0	0			是
吕军	监事长(离任)	男	59	2015-06-09	2025-10-31	0	0	0			是
	董事			2025-10-31	至今						
黄吉安	董事	男	36	2025-10-31	至今	0	0	0			是
姜明生	独立董事	男	66	2022-02-16	至今	0	0	0		20	否
王洪卫	独立董事	男	58	2022-08-09	至今	0	0	0		20	否
钱翎樑	独立董事	男	70	2025-10-31	至今	0	0	0		3.33	否
李兴春(离任)	副董事长(离任)	男	60	2022-08-09	2025-3-29	0	0	0			是
柯卡生(离任)	董事(离任)	男	62	2018-12-14	2025-10-31	0	0	0			是
张秀娟(离任)	董事(离任)	女	42	2022-08-09	2025-3-29	0	0	0			是
周旭民(离任)	董事(离任)	男	62	2015-06-09	2025-05-27	0	0	0			是
吕红兵	独立董事(离任)	男	60	2020-08-12	2025-10-31	0	0	0		16.67	否

(离任)											
徐俊	总经理兼董事会秘书、财务总监	男	47	2018-06-06(董事会秘书) 2025-11-11(总经理、财务总监)	至今	0	0	0		148.6	否
唐梁	副总经理	男	54	2019-03-11	至今	0	0	0		140	否
马尚彬	副总经理	男	49	2023-10-16	至今	0	0	0	/	140	否
苏刚	总经理兼财务总监 (离任)	男	56	2019-03-11(财务总监) 2023-10-16(总经理)	2025-01-22	0	0	0		16.67	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	757.27	/

姓名	主要工作经历
赵峥嵘	曾先后任温州市文成县政府办公室副主任；中国工商银行温州市文成县支行、温州市城西支行行长，温州市分行副行长；上海浦东发展银行总行公司部副总经理，温州分行副行长、行长，杭州分行党委书记、行长；上海国际信托有限公司党委副书记、监事长，上投摩根基金管理有限公司监事会主席；上海新黄浦实业集团股份有限公司党委书记、董事长。
吴庆斌	曾先后任北京国际信托有限公司营销总部总经理、机构业务总部总经理、总经理助理、业务副总裁。现任中泰信托有限责任公司董事长；中国华闻投资控股有限公司董事；上海新华闻投资有限公司董事；广联(南宁)投资股份有限公司董事长；都邦财产保险股份有限公司董事；大成基金管理有限公司董事长；上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
陈椰明	曾先后任黄浦区教育局副局长；青海省果洛州玛多县委常委、副县长（挂职）；黄浦区教育局调研员；上海复兴城（集团）有限公司党委副书记、总经理；上海黄浦置地（集团）有限公司党委副书记、总经理；上海南房（集团）有限公司党委副书记、副董事长、总经理，上海南房（集团）有限公司党委书记、董事长。现任上海外滩投资开发（集团）有限公司党委书记、董事长；上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
甘湘南	曾先后任新黄浦（集团）有限责任公司资产管理部经理；外滩源发展有限公司副总经理；新黄浦资产经营管理有限公司总经理（总裁助理级）；外滩投资开发（集团）有限公司投资发展部经理。现任上海黄浦投资控股（集团）有限公司副总经理；上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
吕军	曾先后任黄浦区建设委员会副主任；西藏日喀则地区行署副秘书长（挂职）；黄浦区审计局副局长；黄浦区人民政府办公室副主任；黄

	浦区房地产开发实业总公司党委书记；上海新黄浦实业集团股份有限公司监事长。现任上海金外滩（集团）发展有限公司副董事长；上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
黄吉安	曾先后任闻香国际投资公司投资经理、执行董事；北京盛宝通达电气工程有限公司投资总监、副总经理。现任北京盛宝通达电气工程有限公司总经理；北京智尚励合投资有限公司总经理；上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
姜明生	曾先后任招商银行广州分行副行长；招商银行总行公司银行部总经理；招商银行上海分行党委书记、行长；上海浦东发展银行党委委员、副行长、执行董事；浦银安盛基金管理有限公司董事长；浦发硅谷银行副董事长；上海张江银行工作组副组长。现任上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
王洪卫	曾先后任上海财经大学副校长；上海金融学院院长；世界华人不动产学会创始主席；第十三届亚洲房地产学会会长。现任上海财经大学教授；不动产研究所所长；上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事；兼任上海市政府决策咨询研究基地房地产与城市更新工作室首席专家，上海基本建设优化学会会长。
钱翎樑	曾先后任上海市天云律师事务所主任；上海钱翎樑律师事务所主任；全国律协理事；第八届上海市律师协会常务理事；第九届上海市律师协会副会长；第十届上海市律师协会监事长。现任上海市第十六届人民代表大会代表；上海市百汇律师事务所合伙人；上海新华传媒股份有限公司独立董事；上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
徐俊	曾先后任上海科技京城管理发展有限公司信息中心主任，上海新黄浦置业股份有限公司办公室主任、总经理助理、董事会秘书、常务副总经理兼董事会秘书，代行公司总经理及财务总监职责。现任上海新黄浦实业集团股份有限公司总经理兼董事会秘书、财务总监。
唐梁	曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司房地产开发部经理；上海欣南房地产开发有限公司总经理；上海欣沁置业有限公司总经理；上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理。现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。
马尚彬	曾先后任青岛海悦置业有限公司土建工程师、工程部副经理；青岛信莱置业有限公司工程部副经理；青岛世纪广场投资有限公司工程部经理、项目经理；卓越集团青岛公司卓越世纪中心项目总经理、青岛公司工程总监、南京公司副总经理；力高集团烟台公司总经理；青岛和达集团置晟公司总经理；花样年集团天津公司、江苏公司总经理。现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司时任非独立董事李兴春先生、张秀娟女士根据个人工作安排于2025年3月辞任公司董事及董事会专门委员会相关委员职务；（详见公司临2025-009公告）公司时任非独立董事周旭民先生由于达到法定退休年龄辞任公司董事及董事会战略委员会委员职务；（详见公司临2025-023公告）公司时任总经理兼财务总监苏刚先生因个人原因于2025年1月辞任；（详见公司临2025-004公告）公司于2025年10月31日完成董事会换届选举工作，产生公司第十届董事会。（详见公司临2025-033公告）

(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
吴庆斌	上海新华闻投资有限公司	董事	2012-06	至今
陈椰明	上海外滩投资开发集团(黄浦区国资下属公司)	党委书记、董事长	2024-11	至今
甘湘南	上海黄浦投资控股(集团)有限公司(黄浦区国资下属公司)	副总经理	2017-08	至今
吕军	上海金外滩(集团)发展有限公司(黄浦区国资下属公司)	副董事长	2018-03	至今
周旭民(离任)	外滩投资开发(集团)有限公司(黄浦区国资下属公司)	党委书记、董事长	2013-11	2024-11
在股东单位任职情况的说明				

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
王洪卫	上海财经大学	教授	2018-09	至今
钱翊樑	上海市百汇律师事务所合伙人	合伙人	2018年	至今
吕红兵(离任)	国浩律师(上海)事务所、国浩律师事务所	律师、合伙人、首席执行官	1998-07	至今
在其他单位任职情况的说明				

(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	根据公司董事会制定的年度计划和经营目标,经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据,经年终审计考核后,并经董事会薪酬与考核委员会审核,根据年终各项指标完成情况和经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。
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	2025年1月22日,召开第九届五次董事会薪酬与考核委员会会议,审议通过了《2024年公司经营团队目标管理责任书完成情况及经营者团队绩效年薪发放事宜》。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司有完整的薪酬管理制度,且每年依据市场和行业的趋势结合公司实际情况做出调整和完善,对董事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性的和工作业绩来确定薪资报酬;公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定,并报股东会审议通过。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	应付报酬支付完全按照相关依据执行并与披露情况一致。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	757.27万元
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	2025年度,独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况;公司非独立董事和高级管理人员依据公司绩效考核规定获得相应的薪酬。绩效考核工作按公司董事会与经营管理层签订的经营目标管理责任书完成情况,提交董事会薪酬与考核委员会审核并提交董事会批准。
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	2025年度,独立董事领取的独立董事津贴不适用相关规定;非独立董事和高级管理人员薪酬暂无递延支付安排。
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,独立董事领取的独立董事津贴不适用相关规定;非独立董事和高级管理人员薪酬暂无止付追索情况。

(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
李兴春	董事	离任	个人原因
张秀娟	董事	离任	个人原因
周旭民	董事	离任	退休
柯卡生	董事	离任	换届
吕红兵	独立董事	离任	换届
吴庆斌	董事	选举	换届
陈椰明	董事	选举	换届
吕军	董事	选举	换届
黄吉安	董事	选举	换届

钱翎樑	独立董事	选举	换届
徐俊	总经理兼董事会秘书、财务总监	聘任	换届
苏刚	总经理兼财务总监	离任	个人原因

(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	出席股东会的次数
赵峥嵘	否	10	10	6	0	0	否	3
吴庆斌	否	1	1	0	0	0	否	0
陈椰明	否	5	5	3	0	0	否	0
甘湘南	否	10	10	6	0	0	否	1
吕军	否	1	1	0	0	0	否	3
黄吉安	否	1	1	0	0	0	否	0
姜明生	是	10	10	6	0	0	否	0
王洪卫	是	10	10	6	0	0	否	1
钱翎樑	是	1	1	0	0	0	否	0
李兴春 (离任)	否	1	1	0	0	0	否	0
柯卡生 (离任)	否	9	9	6	0	0	否	0
张秀娟 (离任)	否	1	1	0	0	0	否	0
周旭民 (离任)	否	3	3	1	0	0	否	0

吕红兵 (离任)	是	9	9	6	0	0	否	0
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---

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	10
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(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	姜明生（主任委员）、王洪卫、吕军
提名委员会	钱翎樑（主任委员）、姜明生、甘湘南
薪酬与考核委员会	王洪卫（主任委员）、吴庆斌、钱翎樑
战略委员会	赵峥嵘（主任委员）、陈椰明、黄吉安

(二) 报告期内审计委员会召开7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22日	1、审阅公司2024年度内部控制工作评价方案； 2、审阅公司提交的2024年财务会计报表（初稿）。	审议通过所有议案	无
2025年4月28日	1、公司2024年年度报告及年报摘要； 2、董事会审计委员会2024年度履职报告； 3、公司2024年度内部控制评价报告； 4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《公	审议通过所有议案	无

	司 2024 年度内部控制审计报告》 5、董事会审计委员会对立信会计师事务所（特殊普通合伙）2024 年度履行监督职责情况的报告； 6、2024 年公司审计稽核部年度工作总结； 7、2025 年度公司审计稽核部内部审计工作计划； 8、公司 2025 年第一季度报告； 9、关于公司 2024 年度计提减值准备的议案； 10、关于公司财务会计政策变更的议案； 11、关于公司 2025 年度预算计划的议案。		
2025 年 5 月 15 日	1、关于支付公司 2024 年度审计报酬及聘任公司 2025 年度审计机构的议案。	审议通过所有议案	无
2025 年 7 月 14 日	1、关于公司 2025 年半年度业绩预增的情况说明。	审议通过所有议案	无
2025 年 8 月 28 日	1、公司 2025 年半年度报告及半年报摘要。	审议通过所有议案	无
2025 年 10 月 29 日	1、公司 2025 年第三季度报告。	审议通过所有议案	无
2025 年 11 月 11 日	1、审计委员会关于聘任公司财务总监的意见。	审议通过所有议案	无

(三) 报告期内提名委员会召开3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 5 月 26 日	1、提名委员会关于增补公司非独立董事候选人的意见。	审议通过所有议案	无
2025 年 10 月 15 日	1、提名委员会关于第十届董事会候选人任职资格的审查意见。	审议通过所有议案	无
2025 年 11 月 11 日	1、提名委员会关于聘任高级管理人员的意见。	审议通过所有议案	无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2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 22 日	1、2024 年公司经营团队目标管理责任书完成情况及经营者团队绩效年薪发放事宜。	审议通过所有议案	无
2025 年 4 月 28 日	1、审核公司 2024 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬	审议通过所有议案	无

(五) 报告期内战略委员会召开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 12 月 29 日	1、公司战略规划及后续发展相关事宜	审议通过所有议案	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	62
主要子公司在职员工的数量	682
在职员工的数量合计	744
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
生产人员	197
销售人员	119
技术人员	247
财务人员	53
行政人员	128
合计	744
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	87
本科	374
大专	148
中专及以下	135
合计	744

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。公司主要实施月度固定薪酬与季度、半年度、年度绩效考核相结合的薪酬政策。

(三) 培训计划√适用 不适用

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

(四) 劳务外包情况√适用 不适用

劳务外包的工时总数	98518
劳务外包支付的报酬总额（万元）	402.33

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

1、根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定，公司在章程中明确了利润分配的原则及形式、现金分红的具体条件、利润分配方案的审议程序等事项。报告期内，公司现金分红政策未发生调整。

2、报告期内，公司严格执行利润分配政策，符合《公司章程》的规定，分红标准和比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备、合规，中小股东的合法权益能够得到充分维护。

3、公司2025年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟向全体股东每10股派发现金红利0.31元(含税)。截至2025年12月31日，公司总股本673,396,786股，以此计算合计拟派发现金红利20,875,300.37元(含税)，占本年度归属于上市公司股东净利润的比例为30.88%。公司2025年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

如在本方案披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股、回购股份、股权激励授予股份回购注销、重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例。

(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 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 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）	0.31
每 10 股转增数（股）	
现金分红金额（含税）	20,875,300.37
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	67,609,743.66
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（%）	30.88%
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）	20,875,300.37
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（%）	30.88%

(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)	64,646,091.46
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
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)	64,646,091.46
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	70,469,341.14
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	91.74%
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	67,609,743.66

最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润

2,715,870,537.54

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

公司建立有完善的考核指标体系和考核程序，公司董事会对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，并经董事会审议通过后实施。高级管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签订经营责任书，董事会根据业务收入、目标利润和经营性现金流量等财务指标以及经营、管理、廉政、安全生产等管理指标完成情况，对照目标责任书对高级管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况适用 不适用

公司内部控制评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

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

公司依据《公司管理制度》、《公司内部控制制度》等制度，对子公司进行授权管理，实施管控。

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 2025 年度的内部控制的有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，与公司董事会出具的内部控制评价报告意见一致，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

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

(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）	1.9768	2025年9月1日秋季开学典礼，为优秀学生颁发“新黄浦浔龙助学优秀奖”，共发放金额19767.79元。
其中：资金（万元）	1.9768	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	60	

具体说明

√适用 □不适用

（一）2025年9月1日湖州市南浔区政府、南浔高级中学、新黄浦实业集团共同举办开学典礼暨“新黄浦浔龙英才奖学金”颁奖盛典。新黄浦（浙江）投资发展有限公司给优秀学生颁发“新黄浦浔龙助学优秀奖”，共发放金额19767.79元。在四年中，奖学金颁发了3次，激励了193名学业优秀的学子，以实际行动积极践行企业的社会责任。

（二）2025年，公司下属全资子公司科技京城管理公司积极开展各类公益活动。1月，参与了多场南京东路街道举办的迎新年公益活动；4月-5月，与南东街道紧密携手，共同打造了“京城雅汇·臻享时光”系列沙龙活动，涵盖艺术体验、文化传承、健康关怀与法治教育，为园区内白领提供了丰富的精神文化滋养；7-8月协助集团公司开展了“爱心暑托班”，帮助缓解园内暑期小学生看护难等问题；12月协助集团公司开展了“健康大讲堂”的活动。

科技京城公司志愿者3月参与了黄浦区城市志愿服务站新天地站的岗亭执勤服务；5月，参与了人民公园城市志愿服务，为各地游客点亮温暖的“指引灯”；5月和9月，分两次开展了消防培训及消防演练，提升科技京城园区内业主及租户的消防安全意识和技能。

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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	60	剑川县项目10万元，洱源县项目10万元，岷县项目20万元，兰考县项目5万元，临翔区项目10万元，桐柏县项目5万元。

其中：资金（万元）	60	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	5,008	帮助兰考县农村人口 1354 人、洱源县 232 人、剑川县 1595 人、临翔区 320 人、岷县 415 人、桐柏县 1092 人实现就业创业，兰考县 69 户、洱源县 63 户、剑川县 58 户、临翔区 120 户、岷县 124 户、桐柏县 75 户脱贫人口巩固脱贫攻坚成果。
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）		产业扶贫

具体说明

适用 不适用

公司下属华闻期货有限公司积极履行社会责任，扎实推进乡村振兴帮扶工作。华闻期货高度重视帮扶工作的可持续性，自 2023 年起连续三年结对对河南省桐柏县推进乡村振兴，并于 2025 年初向该县吴城镇产业基地捐赠 5 万元，专项支持茶叶产业发展。此前，在 2024 年初向岷县、兰考县分别捐赠 30 万元后，2025 年再次向甘肃省岷县农业农村局提供 20 万元，向兰考县农业农村局提供 5 万元帮扶资金，持续助力当地产业振兴。同时，公司积极拓展帮扶领域，新增与云南省洱源县、剑川县、临翔区签订结对帮扶协议，共计捐赠 30 万元用于扶持养殖产业。在相关部门协同下，乡村振兴小组深入多地考察调研，与当地共同探索期货工具在稳价格、促增收等方面的应用路径，切实推动帮扶举措落地见效，为乡村振兴注入金融动能。

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

(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

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

1、重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答	其他流动资产	0

调整过程及其他说明：

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定。

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

□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

（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

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	/	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	/	110
境内会计师事务所审计年限	/	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	崔志毅、李羊涛
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	崔志毅（1年）、李羊涛（2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）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司第九届董事会 2025 第一次临时会议审议并通过续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为 2025 年年度审计机构的议案，且于公司 2024 年年度股东会审议通过。

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

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

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

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

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

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司 的关系	被担保方	担保金额	担保发生 日期(协议 签署日)	担保 起始日	担保 到期日	担保类型	担保物(如 有)	担保是否 已经履行 完毕	担保是否 逾期	担保逾期金 额	反担保情 况	是否为关 联方担保	关联 关系
上海浦伦 稳晟置业 有限公司	控股子公 司	一手商品 房购买客 户	64,558.30			初始登记 日	阶段性担 保	否	否	否		否	否	其他
上海欣济 置业有限 公司	全资子公 司	保障房购 买客户	825.00	2019年11 月9日	2019年11 月9日	办妥抵押 登记	连带责任 保证	否	否	否		否	否	其他
上海欣福 置业有限 公司	全资子公 司	保障房购 买客户	3,900.00	2019年11 月9日	2019年11 月9日	办妥抵押 登记	连带责任 保证	否	否	否		否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							6,533.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							69,283.30							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							-5,150.70							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							202,849.30							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							272,132.60							
担保总额占公司净资产的比例（%）							56.58%							

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	31,635.54
上述三项担保金额合计（C+D+E）	31,635.54
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

（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

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托理财情况

适用 不适用

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

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

(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)	29,829
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	27,921
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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	
上海新华闻投资有限公司	0	120,701,293	17.92	0	质押	120,420,000	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会(上海市黄浦区集体资产监督管理委员会)	0	85,107,090	12.64	0	无		国家
长城证券资管-上海新华闻投资有限公司-长城振兴1号单一资产管理计划	32,170,280	32,170,280	4.78	0	无		其他
上海盎泽私募基金管理有限公司-盎泽太和三号私募证券投资基金	17,856,400	27,347,300	4.06	0	无		其他
北京禾晟源私募基金管理有限公司-禾晟源稳进二期私募证券投资基金	0	21,034,430	3.12	0	无		其他
沈臻宇	200,100	16,089,800	2.39	0	无		境内自然人
张洁	0	14,810,000	2.20	0	无		境内自然人
西藏信托有限公司-丹泽1号集合资金信托计划	0	13,896,600	2.06	0	无		其他
上海新黄浦(集团)有限责任公司	0	5,628,000	0.84	0	无		国有法人
福建天宝矿业投资集团股份有限公司	-1,200,000	5,330,000	0.79	0	无		境内非国有法人
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		
上海新华闻投资有限公司	120,701,293			人民币普通股	120,701,293		

上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	85,107,090	人民币普通股	85,107,090
长城证券资管—上海新华闻投资有限公司—长城振兴1号单一资产管理计划	32,170,280	人民币普通股	32,170,280
上海盎泽私募基金管理有限公司—盎泽太和三号私募证券投资基金	27,347,300	人民币普通股	27,347,300
北京禾晟源私募基金管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	21,034,430	人民币普通股	21,034,430
沈臻宇	16,089,800	人民币普通股	16,089,800
张洁	14,810,000	人民币普通股	14,810,000
西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600
上海新黄浦（集团）有限责任公司	5,628,000	人民币普通股	5,628,000
福建天宝矿业投资集团股份有限公司	5,330,000	人民币普通股	5,330,000
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	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、上海新华闻投资有限公司作为唯一委托人，设立长城证券资管—上海新华闻投资有限公司—长城振兴1号单一资产管理计划，并通过大宗交易方式受让原西藏信托有限公司-安坤5号、安坤8号持有的全部新黄浦股份。据此，上海新华闻通过长城振兴1号单一资产管理计划、西藏信托有限公司-丹泽1号集合资金信托计划，持有新黄浦股票32,170,280股、13,896,600股。</p> <p>本次调整属于新华闻及其一致行动人依托金融产品持股的内部结构调整。新华闻及其一致行动人合计持股数量和持股比例未发生变化。</p> <p>2、上海新黄浦（集团）有限责任公司是上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属子公司。</p> <p>3、公司未知以上其他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》规定的一致行动人。</p>		
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	上海新华闻投资有限公司
单位负责人或法定代表人	卢晓敏
成立日期	2001-01-17
主要经营业务	实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
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

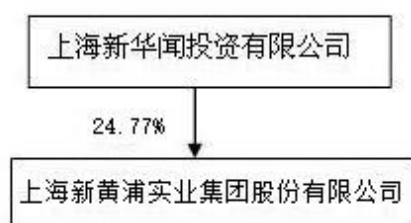
适用 不适用

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	北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)
单位负责人或法定代表人	周瑞明
成立日期	1984年10月5日
主要经营业务	许可经营项目：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；特定目的信托受托机构；受托境外理财业务；股指期货交易业务；以固有资产从事股权投资业务；法律法规规定或中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有国都证券股份有限公司（股票代码：870488）5.589亿股，持股比例9.59%。
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

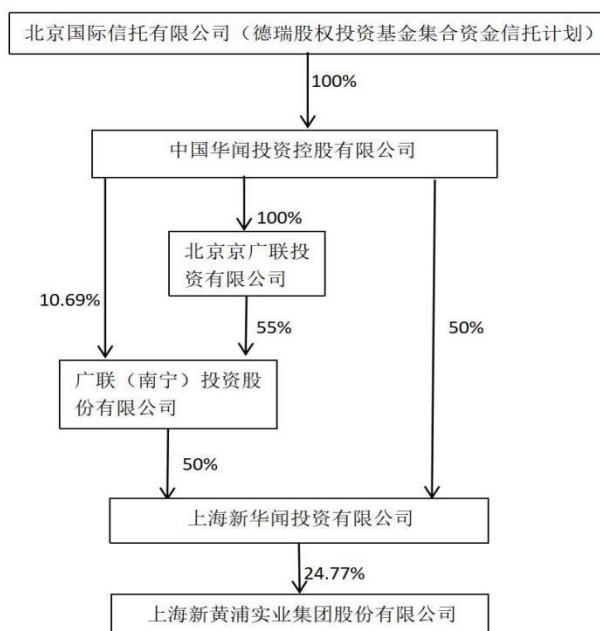
适用 不适用

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

德瑞股权投资基金集合资金信托计划投资决策过程如下：北京国际信托有限公司作为信托计划的受托人，按照受益人的一致意见处理信托计划的相关事务。

(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：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
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）					
情况说明					

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

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2026]第 ZA11700 号

上海新黄浦实业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称新黄浦）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，公允反映了新黄浦 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，我们独立于新黄浦，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）房地产开发项目收入	
请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”（二十六）所述的会计政策及“五、	针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的主要审计程序如下：

<p>合并财务报表项目注释”（四十二）。</p> <p>2025年度，新黄浦实现房地产开发项目收入为190,746.60万元，占2025年度营业收入总额84.31%。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对新黄浦的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、了解、评价和测试与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查新黄浦的房产标准买卖合同条款，以评价新黄浦有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合企业会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照新黄浦的收入确认政策确认； 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。
<p>（二）存货的可变现净值</p> <p>请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（八）</p> <p>2025年12月31日，新黄浦合并资产负债表的存货账面价值为84,736.54万元，包括开发成本和开发产品（以下统称“存货”）84,655.88万元，占新黄浦2025年12月31日合并资产总额的4.23%，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的主要审计程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解、评价和测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键假设，包括与平均净售价有关的关键假设，与市场可获取数据和新黄浦的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与新黄浦的最新预算进行比较，并将截至2025年12月31日发生的成本与截至2024年12月31日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程； 5、进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键假设出现此类变动的可能性。

四、其他信息

新黄浦管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新黄浦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，管理层负责评估新黄浦的持续经营能力，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。

治理层负责监督新黄浦的财务报告过程。

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，就可能导致对新黄浦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新黄浦不能持续经营。

（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）就新黄浦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 中国注册会计师：
（特殊普通合伙） （项目合伙人）

中国注册会计师：

中国·上海 2026年4月20日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		7,140,289,281.22	5,762,644,692.51
结算备付金		22,066,294.98	5,326,868.21
拆出资金			
交易性金融资产		210,664,828.82	270,357,173.94
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		30,542,607.87	41,271,418.99
应收款项融资			
预付款项		96,306,017.54	297,514,603.87
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		546,949,181.92	259,870,762.31
其中：应收利息		609,000.00	188,735.36
应收股利		454,224,825.55	180,000,000.00
买入返售金融资产			
存货		847,365,408.05	1,983,874,186.35
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		5,134,870,458.04	4,395,219,400.44
流动资产合计		14,029,054,078.44	13,016,079,106.62
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资		13,000,000.00	13,054,166.67
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,346,727,663.20	1,655,083,033.72
其他权益工具投资		4,704,365.06	
其他非流动金融资产		174,108,228.93	168,633,116.19
投资性房地产		3,697,679,992.32	3,775,312,214.92
固定资产		412,241,023.84	421,142,158.33
在建工程		224,105,468.54	1,821,664.85
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		10,201,795.23	17,245,379.18
无形资产		1,518,623.49	2,535,943.82
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		13,040,252.15	14,632,742.24
递延所得税资产		48,827,159.35	49,826,535.53
其他非流动资产		29,488,593.75	24,579,338.02
非流动资产合计		5,975,643,165.86	6,143,866,293.47
资产总计		20,004,697,244.30	19,159,945,400.09
流动负债：			
短期借款		34,276,320.03	60,074,250.00
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		200,949,364.96	419,557,340.33
预收款项		30,137,996.54	60,044,034.12
合同负债		252,721,785.67	1,994,105,434.23
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		58,467,993.73	63,526,919.80
应交税费		96,769,205.42	83,605,264.94
其他应付款		1,079,109,174.96	958,422,399.69
其中：应付利息			
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
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		48,074,925.31	123,588,591.81
其他流动负债		10,080,802,877.47	7,017,973,850.34
流动负债合计		11,881,309,644.09	10,780,898,085.26
非流动负债：			
保险合同准备金		78,850,604.79	69,525,041.57
长期借款		3,053,654,400.00	3,465,822,844.70
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,819,974.46	9,819,744.48
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		79,288,225.82	72,014,642.10
其他非流动负债		97,833,192.55	14,304,527.07
非流动负债合计		3,313,446,397.62	3,631,486,799.92
负债合计		15,194,756,041.71	14,412,384,885.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		902,104,439.63	902,104,439.63
减：库存股			

其他综合收益		1,036,541.62	2,547,640.18
专项储备			
盈余公积		364,976,349.16	364,976,349.16
一般风险准备		14,867,441.74	13,569,961.95
未分配利润		2,581,689,965.04	2,540,293,382.25
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计		4,538,071,523.19	4,496,888,559.17
少数股东权益		271,869,679.40	250,671,955.74
所有者权益(或股东权益)合计		4,809,941,202.59	4,747,560,514.91
负债和所有者权益(或 股东权益)总计		20,004,697,244.30	19,159,945,400.09

公司负责人：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		545,577,563.68	1,230,821,195.07
交易性金融资产			100,032,940.03
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		12,514,321.09	9,030,655.86
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款		2,034,258,683.85	1,547,730,132.47
其中：应收利息			
应收股利		454,224,626.93	180,000,000.00
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		465,331.40	469,848.38
流动资产合计		2,592,815,900.02	2,888,084,771.81
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		3,795,948,263.43	4,111,047,143.47
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		174,108,228.93	168,633,116.19
投资性房地产		378,933,786.27	398,668,560.27
固定资产		875,533.18	990,615.86
在建工程			1,821,664.85
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		298,144.28	776,844.35
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		97,119.00	367,389.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,350,261,075.09	4,682,305,333.99
资产总计		6,943,076,975.11	7,570,390,105.80
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		712,161.51	712,161.51
预收款项		1,941,336.32	2,313,945.61
合同负债			
应付职工薪酬		17,269,172.22	30,274,571.70
应交税费		4,316,457.45	6,209,845.36
其他应付款		1,199,120,227.22	1,137,433,063.72
其中：应付利息			
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		19,484,610.10	97,505,666.39
其他流动负债			
流动负债合计		1,242,843,964.82	1,274,449,254.29
非流动负债：			
长期借款		912,444,400.00	1,551,000,000.00
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		29,775,449.61	28,388,362.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		942,219,849.61	1,579,388,362.61
负债合计		2,185,063,814.43	2,853,837,616.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,002,693,316.09	1,002,693,316.09
减：库存股			
其他综合收益		1,332,176.56	2,547,640.18
专项储备			
盈余公积		364,720,344.49	364,720,344.49
未分配利润		2,715,870,537.54	2,673,194,402.14
所有者权益（或股东权益）合计		4,758,013,160.68	4,716,552,488.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,943,076,975.11	7,570,390,105.80

公司负责人：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

合并利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		2,521,736,563.76	3,194,630,182.59
其中：营业收入		2,262,406,807.92	2,922,481,503.47
利息收入		60,170,683.35	57,075,611.26
已赚保费			
手续费及佣金收入		199,159,072.49	215,073,067.86
二、营业总成本		2,386,916,287.52	3,014,401,763.24
其中：营业成本		1,703,746,643.72	2,318,948,165.85

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		9,325,563.22	10,040,786.36
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		85,185,749.14	67,239,847.32
销售费用		223,766,935.70	217,240,922.70
管理费用		230,343,957.07	254,764,839.52
研发费用			
财务费用		134,547,438.67	146,167,201.49
其中：利息费用		144,280,811.91	164,054,474.05
利息收入		10,522,013.37	18,758,641.36
加：其他收益		8,343,249.85	12,319,770.68
投资收益（损失以“-”号填列）		136,506,981.85	104,592,698.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		91,992,797.53	89,670,632.12
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）		7,502,524.83	15,233,648.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,637,982.36	-49,077,902.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-57,130,425.87	-1,943,049.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-15,762.35	413,091.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		232,664,826.91	261,766,676.72
加：营业外收入		891,537.68	4,428,896.99
减：营业外支出		3,962,231.71	1,277,402.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		229,594,132.88	264,918,170.86
减：所得税费用		81,385,137.68	79,714,274.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		148,208,995.20	185,203,896.41
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		148,208,995.20	185,203,896.41
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）		67,609,743.66	81,708,479.32
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		80,599,251.54	103,495,417.09

列)			
六、其他综合收益的税后净额		-1,511,098.56	3,852,007.99
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,511,098.56	3,852,007.99
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-295,634.94	
（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		-295,634.94	
（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		-1,215,463.62	3,852,007.99
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-1,215,463.62	3,852,007.99
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（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		146,697,896.64	189,055,904.40
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		66,098,645.10	85,560,487.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		80,599,251.54	103,495,417.09
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.1004	0.1213
（二）稀释每股收益(元/股)		0.1004	0.1213

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：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

公司负责人：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入		66,222,847.67	64,759,631.04
减：营业成本		25,942,389.13	26,776,785.94
税金及附加		7,989,642.05	2,510,504.61
销售费用		1,491,110.80	735,654.77

管理费用		83,771,832.61	94,092,227.27
研发费用			
财务费用		57,281,309.72	72,080,799.99
其中：利息费用		62,856,146.01	76,128,628.68
利息收入		5,623,402.31	4,080,102.82
加：其他收益		338,115.80	348,071.07
投资收益（损失以“-”号填列）		174,715,126.28	189,529,424.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		85,767,603.60	84,938,753.94
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）		5,760,469.89	5,449,506.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,573,824.68	-1,523,957.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-22,696.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		68,986,450.65	62,344,006.63
加：营业外收入		47,169.81	3,576,478.63
减：营业外支出		54,716.98	54,716.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		68,978,903.48	65,865,768.28
减：所得税费用		1,387,087.00	2,198,043.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		67,591,816.48	63,667,724.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		67,591,816.48	63,667,724.64
（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		-1,215,463.62	3,852,007.99
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,215,463.62	3,852,007.99
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-1,215,463.62	3,852,007.99
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		66,376,352.86	67,519,732.63
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：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

合并现金流量表

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		625,179,297.56	1,230,643,716.44
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		270,433,698.89	278,558,278.29
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		38,543,251.93	28,088,471.72
收到其他与经营活动有关的现金		2,588,984,368.36	129,237,567.68
经营活动现金流入小计		3,523,140,616.74	1,666,528,034.13
购买商品、接受劳务支付的现金		714,724,622.25	499,282,690.97
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		14,369,734.70	1,783,362.85
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		289,659,039.86	327,645,644.31
支付的各项税费		83,466,956.86	269,034,968.70
支付其他与经营活动有关的现金		270,262,150.73	553,377,126.20
经营活动现金流出小计		1,372,482,504.40	1,651,123,793.03
经营活动产生的现金流量净额		2,150,658,112.34	15,404,241.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,646,624,678.43	1,144,656,338.23
取得投资收益收到的现金		156,989,072.94	18,865,427.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		26,788.08	426,669.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,089,629.49	
收到其他与投资活动有关的现金		22,491,000.00	9,476,416.67

投资活动现金流入小计		1,827,221,168.94	1,173,424,851.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		375,405,137.91	54,574,945.05
投资支付的现金		1,592,086,649.10	1,136,662,713.14
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		67,545,500.00	
投资活动现金流出小计		2,035,037,287.01	1,191,237,658.19
投资活动产生的现金流量净额		-207,816,118.07	-17,812,806.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		39,000,000.00	6,642,560.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24,500,000.00	3,500,000.00
取得借款收到的现金		435,118,841.02	1,095,516,764.70
收到其他与筹资活动有关的现金		1,123,998,500.00	300,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,598,117,341.02	1,402,159,325.30
偿还债务支付的现金		942,028,685.72	410,103,920.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		268,591,324.06	243,200,192.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		78,900,000.00	35,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		129,222,012.97	1,297,747,829.48
筹资活动现金流出小计		1,339,842,022.75	1,951,051,941.66
筹资活动产生的现金流量净额		258,275,318.27	-548,892,616.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		4,927,055,403.01	5,478,356,584.77
六、期末现金及现金等价物余额			
		7,128,172,715.55	4,927,055,403.01

公司负责人：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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		58,925,907.25	67,758,705.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		519,098,491.44	830,206,584.98
经营活动现金流入小计		578,024,398.69	897,965,290.09
购买商品、接受劳务支付的现金		1,229,988.54	967,981.76
支付给职工及为职工支付的现金		82,844,612.74	88,915,502.36
支付的各项税费		12,915,766.36	10,807,986.02

支付其他与经营活动有关的现金		513,882,674.07	831,440,624.78
经营活动现金流出小计		610,873,041.71	932,132,094.92
经营活动产生的现金流量净额		-32,848,643.02	-34,166,804.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,109,883,650.06	873,766,213.20
取得投资收益收到的现金		211,975,229.89	69,475,614.60
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		63,648,000.00	429,914,940.83
投资活动现金流入小计		1,385,506,879.95	1,373,156,768.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		235,362.28	1,931,471.38
投资支付的现金		1,007,000,000.00	727,701,314.42
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		383,297,000.00	156,580,000.00
投资活动现金流出小计		1,390,532,362.28	886,212,785.80
投资活动产生的现金流量净额		-5,025,482.33	486,943,982.83
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		129,960,000.00	820,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		970,000,000.00	300,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,099,960,000.00	1,120,000,000.00
偿还债务支付的现金		841,250,000.00	86,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		86,079,506.04	104,556,365.03
支付其他与筹资活动有关的现金			1,132,800,000.00
筹资活动现金流出小计		927,329,506.04	1,323,356,365.03
筹资活动产生的现金流量净额		172,630,493.96	-203,356,365.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		410,821,195.07	161,400,382.10
六、期末现金及现金等价物余额			
		545,577,563.68	410,821,195.07

公司负责人：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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	673,396,786.00				902,104,439.63		2,547,640.18		364,976,349.16	13,569,961.95	2,540,293.38	2,540,293.38	4,496,888,559.17	250,671,955.74	4,747,560,514.91
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	673,396,786.00				902,104,439.63		2,547,640.18		364,976,349.16	13,569,961.95	2,540,293.38	2,540,293.38	4,496,888,559.17	250,671,955.74	4,747,560,514.91
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-1,511,098.56			1,297,479.79	41,396,582.79	41,396,582.79	41,182,964.02	21,197,723.66	62,380,687.68
(一)综合收益总额							-1,511,098.56				67,609,743.66	67,609,743.66	66,098,645.10	80,599,251.54	146,697,896.64
(二)所有者投入和减少资本														19,498,472.12	19,498,472.12
1.所有者投入的普通股														24,500,000.00	24,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所															

上海新黄浦实业集团股份有限公司2025年年度报告

所有者权益的金额															
4. 其他														-5,001,527.88	-5,001,527.88
(三) 利润分配										1,297,479.79	-26,213,160.87		-24,915,681.08	-78,900,000.00	-103,815,681.08
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备										1,297,479.79	-1,297,479.79				
3. 对所有者(或股东)的分配											-24,915,681.08		-24,915,681.08	-78,900,000.00	-103,815,681.08
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	673,39				902,10		1,036,		364,97	14,867	2,581,		4,538,0	271,869,	4,809,941,

上海新黄浦实业集团股份有限公司2025年年度报告

	6,786.00				4,439.63		541.62		6,349.16	,441.74	689,965.04		71,523.19	679.40	202.59
--	----------	--	--	--	----------	--	--------	--	----------	---------	------------	--	-----------	--------	--------

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	673,396,786.00				902,640,279.28		-1,304,367.81		364,976,349.16	14,019,961.95	2,476,990,012.94		4,430,719,021.52	213,610,763.97	4,644,329,785.49	
加: 会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	673,396,786.00				902,640,279.28		-1,304,367.81		364,976,349.16	14,019,961.95	2,476,990,012.94		4,430,719,021.52	213,610,763.97	4,644,329,785.49	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-535,839.65		3,852,007.99			-450,000.00	63,303,369.31		66,169,537.65	37,061,191.77	103,230,729.42	
(一) 综合收益总额							3,852,007.99				81,708,479.32		85,560,487.31	103,495,417.09	189,055,904.40	
(二) 所有者投入和减少资本														-6,434,225.32	-6,434,225.32	
1. 所有者投入的普通股														3,500,000.00	3,500,000.00	
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														-9,934,25.32	-9,934,225.32
(三) 利润分配										-450,000.00	-18,405,110.01		-18,855,110.01	-60,000,000.00	-78,855,110.01
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备										-450,000.00	450,000.00				
3. 对所有者(或股东)的分配											-18,855,110.01		-18,855,110.01	-60,000,000.00	-78,855,110.01
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转					2,729,109.02								2,729,109.02		2,729,109.02
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					2,729,109.02								2,729,109.02		2,729,109.02
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他					-3,264,948.67								-3,264,948.67		-3,264,948.67

四、本期期末余额	673,396,786.00			902,104,439.63		2,547,640.18		364,976,349.16	13,569,961.95	2,540,293,382.25		4,496,888,559.17	250,671,955.74	4,747,560,514.91
----------	----------------	--	--	----------------	--	--------------	--	----------------	---------------	------------------	--	------------------	----------------	------------------

公司负责人：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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	673,396,786.00				1,002,693,316.09		2,547,640.18		364,720,344.49	2,673,194,402.14	4,716,552,488.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	673,396,786.00				1,002,693,316.09		2,547,640.18		364,720,344.49	2,673,194,402.14	4,716,552,488.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,215,463.62			42,676,135.40	41,460,671.78
（一）综合收益总额							-1,215,463.62			67,591,816.48	66,376,352.86
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

上海新黄浦实业集团股份有限公司2025年年度报告

4. 其他											
(三) 利润分配										-24,915,681.08	-24,915,681.08
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-24,915,681.08	-24,915,681.08
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	673,396,786.00				1,002,693,316.09		1,332,176.56		364,720,344.49	2,715,870,537.54	4,758,013,160.68

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	673,396,786.00				1,005,958		-1,304,3		364,720,	2,628,38	4,671,152

上海新黄浦实业集团股份有限公司2025年年度报告

	86.00				,264.76		67.81		344.49	1,787.51	,814.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		-1,304,367.81		364,720,344.49	2,628,381,787.51	4,671,152,814.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-3,264,948.67		3,852,007.99			44,812,614.63	45,399,673.95
（一）综合收益总额							3,852,007.99			63,667,724.64	67,519,732.63
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-18,855,110.01	-18,855,110.01
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-18,855,110.01	-18,855,110.01
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											

上海新黄浦实业集团股份有限公司2025年年度报告

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					-3,264,948.67						-3,264,948.67
四、本期期末余额	673,396,786.00				1,002,693,316.09		2,547,640.18		364,720,344.49	2,673,194,402.14	4,716,552,488.90

公司负责人：徐俊 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。1992年12月经批准改制为股份有限公司，公司统一社会信用代码：91310000132345908G。1993年3月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006年4月24日，公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009年5月11日公司完成股权分置改革，股本总数为561,163,988股，已全部上市流通。

2018年5月17日，经公司2017年年度股东大会决议通过，以2017年末总股本561,163,988股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，转增后的股本总额为673,396,786股。

2019年6月28日，经公司2018年年度股东大会审议通过，公司中文名称“上海新黄浦置业股份有限公司”变更为“上海新黄浦实业集团股份有限公司”，公司英文名称变更为“SHANGHAINEWHUANGPUINDUSTRIALGROUPCO.,LTD.”。

截至2025年12月31日止，本公司累计发行股本总数673,396,786股，注册资本为673,396,786元，注册地：上海市北京东路668号东楼32层，总部地址：上海市北京东路668号东楼32层。

本公司主要经营活动为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。【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】

本财务报表业经公司董事会于2026年4月20日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、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。

2、持续经营

√适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、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“（五）、11 金融工具”、“16、存货”、“20、投资性房地产”、“21、固定资产”、“26、无形资产”、“28、长期待摊费用”、“34、收入”。

1、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。

2、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。

3、营业周期

√适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额大于 500 万元
重要的单项计提减值准备的其他流动资产	单项计提金额大于 500 万元

本年转回、核销的重要其他流动资产	金额超过 5000 万元
本年转回、核销的重要应收款项	金额超过 5000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	金额大于 5000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额大于 5000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付账款	金额大于 5000 万元
重要的债权投资	金额大于 5000 万元
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团合并长期股权投资金额 5%以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占集团总资产 5%以上且营业收入占集团营业收入 10%以上

6、 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。

7、 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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及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转为购买日所属当期投资收益。

（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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、19 长期股权投资”。

9、 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。

10、 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。

11、 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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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。本公司对应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别、确定依据及计提方法如下：

项目	组合类别	确定依据	计提方法
应收账款	组合 1：账龄组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预计损失率对照表，计算预期信用损失
	组合 2：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项	对于组合 2 的应收账款，除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失
其他应收款	组合 1：账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预计损失率对照表，计算预期信用损失
	组合 2：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的其他应收款	除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失

12、 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

详见本附注（五）11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本附注（五）11

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本附注（五）11

13、 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

详见本附注（五）11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本附注（五）11

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本附注（五）11

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、 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

详见本附注（五）11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本附注（五）11

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本附注（五）11

16、 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

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本；非开发类存货包括库存商品。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

5、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

6、 维修基金的核算方法

本公司未计提维修基金准备。维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入当期损益。

本公司根据项目所在地的相关政策，代业主垫付的维修基金在缴纳时计入“其他应收款”，并按本公司坏账准备计提政策计提坏账准备。待向业主收取垫付的维修基金时，冲减相应的“其他应收款”。

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。

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；开发成本、开发产品以估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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。

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

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。

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；开发成本、开发产品以估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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。

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

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。

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；开发成本、开发产品以估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确

定其可变现净值，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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。

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五（11）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预

计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、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入当期损益。

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的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。

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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）。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、

相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。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，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

21、 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（并考虑预计弃置费用因素的影响）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。

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。

(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	30-40	5	2.375-3.167
酒店专用设备	年限平均法	10-20	5	4.75-9.50
电子设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

22、 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。本公司在建工程结转为固定资产或投资性房地产的标准和时点如下：

类别	转为固定资产或投资性房地产的标准和时点
房屋及建筑物改造工程	自达到预定可使用状态之日起

23、 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的非正常中断、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。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

24、 生物资产

适用 不适用

25、油气资产

□适用 √不适用

26、无形资产**(1). 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	残值率	预计使用寿命的确定依据
软件	2-5年	直线法	0	受益期

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用 √不适用

27、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。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、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	摊销年限	预计使用寿命的确定依据	摊销方法
科技京城改造项目	10年	预计可使用年限	直线法
科技京城财产保险	10年	受益期	直线法
科技京城装修费	10年	预计可使用年限	直线法
售楼处装修、酒店改造等	2-10年	受益期	直线法

29、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。

30、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

(1) 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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(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。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

31、 预计负债

适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，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). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

(1) 房地产销售

房地产开发项目已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，买方取得相关房产控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 期货经纪手续费收入

客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

(3) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中已完成劳务的进度根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。

特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即，不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。

(2) 附有质量保证条款的合同

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

35、 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

36、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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

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，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，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，用于补偿本公司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；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（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。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

37、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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

38、 租赁

适用 不适用

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

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“五、（27）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

（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。

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、（11）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“五、（11）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业

务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

（2）房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品、开发成本和主营业务成本。

（3）投资性房地产的使用寿命

本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限历史经验为基础，并可能因使用情况发生变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本公司将作为会计估计变更处理。

债权投资

本公司对债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、（11）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

债务重组

1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的

公允价值 and 可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、（11）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“五、（11）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、（11）金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

40、 重要会计政策和会计估计的变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于2025年7月8日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照

金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

41、2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、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	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	6%、9%、13%
增值税	按照销售额和征收率计算应纳税额（简易计税方法及小规模纳税人）	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算
土地增值税	预收售房款	注 1
房产税	按照房产原值的 70%或租金收入为纳税基准	12%、4%（注 2）、1.2%

注 1：本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

注 2：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定：对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

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

2、 税收优惠

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 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	65,898.84	45,035.01
银行存款	1,589,134,773.16	2,650,731,993.80
其他货币资金	5,551,088,609.22	3,111,867,663.70
存放财务公司存款		
合计	7,140,289,281.22	5,762,644,692.51
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金期末余额中，子公司华闻期货有限公司期货保证金存款为 5,549,085,435.75 元。本公司所属子公司因诉讼冻结的资金金额 12,116,565.67 元，除此之外不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

结算备付金

项目	期末余额	期初余额
结算备付金	22,066,294.98	5,326,868.21

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	210,664,828.82	270,357,173.94	
其中：			
债务工具投资			
权益工具投资	11,866,966.20	10,540,605.14	
衍生金融资产			
其他	198,797,862.62	259,816,568.80	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	210,664,828.82	270,357,173.94	

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 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）	30,902,870.39	25,847,784.57
1年以内	30,902,870.39	25,847,784.57
1至2年	33,859.45	3,135,906.38
2至3年		981,688.00
3年以上		
3至4年	981,500.00	12,811,263.00
4至5年		13,214,995.28
5年以上	13,430,401.28	215,406.00
合计	45,348,631.12	56,207,043.23

(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	13,282,571.28	29.29	12,987,278.78	97.78	295,292.50	26,517,611.28	47.18	13,158,782.78	49.62	13,358,828.50
其中：										
按组合计提坏账准备	32,066,059.84	70.71	1,818,744.47	5.67	30,247,315.37	29,689,431.95	52.82	1,776,841.46	5.98	27,912,590.49
其中：										

组合1 账龄组合	32,066,059.84	70.71	1,818,744.47	5.67	30,247,315.37	29,689,431.95	52.82	1,776,841.46	5.98	27,912,590.49
合计	45,348,631.12	100.00	14,806,023.25		30,542,607.87	56,207,043.23	100.00	14,935,624.24		41,271,418.99

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
佶深(上海)汽车销售有限公司(注)	9,233,722.50	8,938,430.00	96.80	预计无法全部收回
其他客户合计	4,048,848.78	4,048,848.78	100.00	预计无法收回
合计	13,282,571.28	12,987,278.78	97.78	

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

本公司应收佶深(上海)汽车销售有限公司债权诉讼于2021年6月11日判决,本公司胜诉。上述债权以吉欣能源(浙江自贸区)有限公司股权质押和上海金鲨电脑科技有限公司的四川北路1774弄108号后门全幢房产为抵押物,参考股权价值和抵押物(房产)市场价值评估结果,对佶深(上海)汽车销售有限公司应收款项累计计提坏账准备10,851,078.00元。2024年收到上海市黄浦区人民法院执行款1,912,648.00元,转回对应坏账准备1,912,648.00元。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 组合1 账龄组合

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(含1年)	30,902,870.39	1,545,143.52	5.00
1-2年	33,859.45	3,385.95	10.00
2-3年			
3-4年	981,500.00	196,300.00	20.00
4-5年			
5年以上	147,830.00	73,915.00	50.00

合计	32,066,059.84	1,818,744.47	
----	---------------	--------------	--

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(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	
单项计提预期信用损失的应收账款	13,158,782.78		171,504.00			12,987,278.78
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,776,841.46	41,903.01				1,818,744.47
合计	14,935,624.24	41,903.01	171,504.00			14,806,023.25

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(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
上海春申江实业有限公司	16,757,573.45		16,757,573.45	36.95	837,878.68
佶深（上海）汽车销售有限公司	9,233,722.50		9,233,722.50	20.36	8,938,430.00
仪征众成涤纶有限公司	3,951,088.78		3,951,088.78	8.71	3,951,088.78
上海浩众浩广企业管理（集团）有限公司	3,296,301.10		3,296,301.10	7.27	164,815.06
上海海派智谷电子市场经营管理有限公司	2,489,941.72		2,489,941.72	5.49	124,497.09
合计	35,728,627.55		35,728,627.55	78.78	14,016,709.61

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 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	37,121,999.74	26.20	297,187,179.23	99.89
1至2年	104,458,310.32	73.73	67,407.06	0.02
2至3年	52,407.06	0.04	161,298.98	0.06
3年以上	35,826.87	0.03	98,718.60	0.03
减值准备	-45,362,526.45			
合计	96,306,017.54	100.00	297,514,603.87	100.00

注：减值准备计提情况见本附注“十八、其他重要事项”

(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(%)
------	------	--------------------

第一名	39,381,567.89	27.80
第二名	36,474,270.83	25.75
第三名	16,140,286.00	11.39
第四名	16,037,290.55	11.32
第五名	14,239,049.10	10.05
合计	122,272,464.37	86.31

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期无转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

其他说明：

适用 不适用

9、其他应收款

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	609,000.00	188,735.36
应收股利	454,224,825.55	180,000,000.00
其他应收款	92,115,356.37	79,682,026.95
合计	546,949,181.92	259,870,762.31

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	609,000.00	
基金产品		188,735.36
合计	609,000.00	188,735.36

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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
中泰信托有限责任公司	449,730,000.00	180,000,000.00
灏润企业管理(上海)有限公司	4,494,626.93	
基金产品应收股利	198.62	
小计	454,224,825.55	180,000,000.00

注：应收股利的受限情况详见附注“十九、(2)其他应收款”。

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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）	63,591,747.08	62,146,990.76
1年以内	63,591,747.08	62,146,990.76
1至2年	16,175,281.27	9,843,941.44
2至3年	8,395,158.36	7,073,926.19
3年以上		
3至4年	5,903,364.45	677,918.07
4至5年	677,309.99	23,291,826.85
5年以上	115,673,211.39	97,456,521.18
合计	210,416,072.54	200,491,124.49

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	106,381,630.82	50.56	106,282,401.80	99.91	99,229.02	111,394,781.50	55.56	111,295,552.48	99.91	99,229.02
按组合计提预期信用损失的其他应收款	104,034,441.72	49.44	12,018,314.37	11.55	92,016,127.35	89,096,342.99	44.44	9,513,545.06	10.68	79,582,797.93
其中：组合1账龄组合	104,034,441.72	49.44	12,018,314.37	11.55	92,016,127.35	89,096,342.99	44.44	9,513,545.06	10.68	79,582,797.93
组合2 合并范围内关联方组合										
合计	210,416,072.54	100.00	118,300,716.17		92,115,356.37	200,491,124.49	100.00	120,809,097.54		79,682,026.95

(2). 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
借款	133,003,633.31	89,284,269.50
押金及保证金	46,193,351.33	82,154,933.07
暂付款	21,786,312.00	21,786,312.00
代垫款、代收代付、备用金等	9,432,775.90	7,265,609.92
合计	210,416,072.54	200,491,124.49

(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	9,513,545.06		111,295,552.48	120,809,097.54
2025年1月1日余额在本期	9,513,545.06		111,295,552.48	120,809,097.54
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,504,769.31			2,504,769.31
本期转回			5,013,150.68	5,013,150.68
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	12,018,314.37		106,282,401.80	118,300,716.17

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				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
上海米速实业集团有限公司	18,040,726.00	18,040,726.00	100	预计无法收回	18,040,726.00	18,040,726.00
福建省闽中有机食品有限公司(注)	84,271,118.82	84,271,118.82	100	预计无法收回	89,284,269.50	89,284,269.50
其他客户	4,069,786.00	3,970,556.98	97.56	预计无法全额收回	4,069,786.00	3,970,556.98
合计	106,381,630.82	106,282,401.80			111,394,781.50	111,295,552.48

注：本期收到上海金融法院福建省闽中有机食品有限公司债权（以下简称“福建闽中债权”）抵押物房产拍卖分配款 296,169.55 元；此外，根据公司第九届六次董事会会议决议，公司签署了福建闽中债权转让协议，并实际收到不含税金额 4,716,981.13 元，合计转回相应坏账准备 5,013,150.68 元。

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：组合 1 账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	63,591,747.08	3,179,587.30	5.00
1—2 年	16,175,281.27	1,617,528.13	10.00
2—3 年	8,395,158.36	1,259,273.75	15.00
3—4 年	5,903,364.45	1,180,672.89	20.00
4—5 年	677,309.99	135,462.01	20.00
5 年以上	9,291,580.57	4,645,790.29	50.00
合计	104,034,441.72	12,018,314.37	

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 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	
单项计提预期信用损失的应收账款	111,295,552.48		5,013,150.68			106,282,401.80
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,513,545.06	2,504,769.31				12,018,314.37
合计	120,809,097.54	2,504,769.31	5,013,150.68			118,300,716.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
福建省闽中有机食品有限公司	5,013,150.68	债权转让、抵押物拍卖款分配	现金收回	预计无法收回
合计	5,013,150.68			

本期坏收回坏账准备的情况见本附注“七、9、其他应收款、（3）注”。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 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
福建省闽中有机食品有限公司	84,271,118.82	40.05	借款	5年以上	84,271,118.82
蓝绿双城科技集团有限公司	48,732,514.49	23.16	借款	1年以内	2,436,625.72
上海米速实业集团有限公司	18,040,726.00	8.57	暂付款	5年以上	18,040,726.00
湖州市南浔区住房和城乡建设局物业保修金专户	16,937,367.40	8.05	押金及保证金	1-5年	5,092,133.63
北京东亚里程会议服务有限公司	10,000,000.00	4.75	押金及保证金	1年以内	500,000.00
合计	177,981,726.71	84.58			110,340,604.17

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 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
库存商品	806,628.36		806,628.36	841,700.72		841,700.72
开发成本	335,444,257.98		335,444,257.98	1,322,794,726.28		1,322,794,726.28
开发产品	541,333,582.88	30,219,061.17	511,114,521.71	686,641,708.15	26,403,948.80	660,237,759.35
合计	877,584,469.22	30,219,061.17	847,365,408.05	2,010,278,135.15	26,403,948.80	1,983,874,186.35

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	期初余额
新黄浦花园名都四象府（ABD地块）	2019/4/1	已竣工	66,000.00	3,425,852.04	3,425,852.04
江南颐景轩（江南里）	2023/3/15	已竣工	147,230.37		1,319,368,874.24
南京江北新区 G27 地块	2025/7/22	2027/11	76,084.00	332,018,405.94	
合计				335,444,257.98	1,322,794,726.28

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南川基地	1996年	4,217,606.86			4,217,606.86
外购商品房		15,103,126.06		15,103,126.06	
科技京城	2000年	11,467,175.30			11,467,175.30
新黄浦花园名都四象府（ABD地块）	2022年	74,685,996.50	2,602,262.27	13,197,460.04	64,090,798.73
新黄浦花园名都四象府（CD地块）	2020年	999,253.34	70,490.28	392,761.12	676,982.50
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块（玉象府）	2023年	260,353,013.06		27,563,807.28	232,789,205.78
青浦区徐泾北欣沁苑	2015年	36,233,275.04		8,329,427.07	27,903,847.97
松江南站欣哲苑	2021年	33,906,446.03		11,706,137.23	22,200,308.80
松江南站欣畅苑	2021年	25,064,463.18		1,611,816.43	23,452,646.75
奉贤南桥基地欣平苑	2021年	51,377,462.94	13,415,542.35		64,793,005.29
新顾城保障住房项目 0419-01 地块（欣康苑）	2021年	8,115,653.33		1,196,750.13	6,918,903.20
杭州风荷叠翠府	2024年	88,276,058.74		83,571,967.96	4,704,090.78
杭州听悦雅庭	2024年	76,842,177.77		70,725,687.49	6,116,490.28
江南颐景轩（江南里）	2025年		1,504,968,043.47	1,432,965,522.83	72,002,520.64
合计		686,641,708.15	1,521,056,338.37	1,666,364,463.64	541,333,582.88

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 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	
开发产品	26,403,948.80	10,986,101.25		7,170,988.88		30,219,061.17
合计	26,403,948.80	10,986,101.25		7,170,988.88		30,219,061.17

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

存货跌价准备本期转销主要为南浔玉象府项目及外购商品房因实现收入而转销存货跌价准备合计 7,170,988.88 元。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	8,985,759.97		1,111,786.10		7,873,973.87	
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块（玉象府）	13,208,091.38		901,133.76		12,306,957.62	
奉贤南桥基地欣平苑	2,981,407.34		75,382.15		2,906,025.19	
松江南站欣哲苑	589,211.26		203,694.03		385,517.23	
松江南站欣畅苑	796,949.57		82,624.94		714,324.63	
新顾城保障住房项目 0419-01 地块（欣康苑）	102,722.83		11,346.92		91,375.91	
青浦区徐泾北欣沁苑	1,998,963.14		428,438.01		1,570,525.13	
杭州风荷叠翠府	1,845,969.98		1,746,858.61		99,111.37	
杭州听悦雅庭	2,438,302.72		2,358,004.36		80,298.36	
江南颐景轩（江南里）	77,795,332.28		75,865,286.99		1,930,045.29	
南京江北新区 G27 地块		4,797,760.91			4,797,760.91	4.18

合计	110,742,710.47	4,797,760.91	82,784,555.87	32,755,915.51
----	----------------	--------------	---------------	---------------

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、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
增值税留抵税额、待抵扣进项税额	50,814,689.13	65,836,610.64
预缴增值税	12,073,105.63	54,237,384.57
预缴企业所得税	5,890,071.47	46,877,902.34
预缴其他税金	34,176,582.37	110,863,647.84

合同取得成本	2,637,978.47	31,863,599.64
应收质押保证金	20,169,246.40	10,361,529.60
应收货币保证金	4,814,952,289.28	3,877,926,666.76
应收结算担保金	41,006,188.73	22,356,629.67
固定收益类投资产品（注1）	169,120,000.00	172,596,530.00
上海智富茂城置业有限公司收购意向金（注2）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他	74,030,306.56	92,298,899.38
减：减值准备	190,000,000.00	190,000,000.00
合计	5,134,870,458.04	4,395,219,400.44

其他说明：

注1：固定收益类投资产品其中：中信建投证券基金外包募集专户宇艾供应链账面原值9,000.00万元，累计计提减值准备9,000.00万元。

注2：上海智富茂城置业有限公司收购意向金原值10,000.00万元，累计计提减值准备10,000.00万元。

1、 应收质押保证金

项目	期末余额	上年年末余额
上海期货交易所	803,941.60	10,361,529.60
大连商品交易所	7,235,474.40	
郑州商品交易所	8,913,024.00	
中国金融期货交易所	3,216,806.40	
合计	20,169,246.40	10,361,529.60

2、 应收货币保证金

项目	期末金额			合计
	结算准备金	交易保证金	损失准备	
上海期货交易所	157,854,919.41	1,052,020,404.85		1,209,875,324.26
大连商品交易所	92,410,605.08	261,362,371.12		353,772,976.20
郑州商品交易所	78,080,547.21	311,324,794.62		389,405,341.83
中国金融期货交易所	18,086,211.62	2,560,629,350.20		2,578,715,561.82
上海国际能源交易中心	51,352,807.61	35,118,807.30		86,471,614.91
广州期货交易所	51,578,542.21	145,132,928.05		196,711,470.26
合计	449,363,633.14	4,365,588,656.14		4,814,952,289.28

（续）

项目	上年年末余额			
	结算准备金	交易保证金	损失准备	结算准备金
上海期货交易所	41,213,199.29	614,786,508.65		655,999,707.94
大连商品交易所	42,558,143.02	275,986,563.00		318,544,706.02
郑州商品交易所	44,346,916.88	312,708,364.72		357,055,281.60
中国金融期货交易所	2,000,000.00	2,352,307,447.78		2,354,307,447.78
上海国际能源交易中心	40,799,124.88	74,832,023.90		115,631,148.78
广州期货交易所	23,986,843.55	52,401,531.09		76,388,374.64
合计	194,904,227.62	3,683,022,439.14		3,877,926,666.76

3、 应收结算担保金

项目	期末余额	上年年末余额
中国金融期货交易所	41,006,188.73	22,356,629.67

4、 与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	31,863,599.64	6,256,610.30	35,482,231.47			2,637,978.47	与相关收入确认采用相同基础

14、 债权投资**(1). 债权投资情况**

√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
其他债务工具	13,000,000.00		13,000,000.00	13,054,166.67		13,054,166.67
合计	13,000,000.00		13,000,000.00	13,054,166.67		13,054,166.67

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

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

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的长期应收款核销情况

□适用 √不适用

长期应收款核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

17、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	其他		
一、合营企业											
上海昱葆企业管理合伙企业(有限合伙)	49,002,401.72			6,281,736.89			-6,281,684.41			49,002,454.20	
上海浦樾辰企业管理合伙企业(有限合伙)	1,949,893.13	4,550,000.00		-45,421.77						6,454,471.36	
小计	50,952,294.85	4,550,000.00		6,236,315.12			-6,281,684.41			55,456,925.56	
二、联营企业											
中泰信托有限责任公司	1,413,515.838.94			12,408,545.51	-1,215,463.62		-269,730,000.00			1,154,978,920.83	
江西瑞奇期货有限公司	132,278,859.73			1,524,077.77						133,802,937.50	
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46									12,579,190.46	12,579,190.46

灏润企业管理(上海)有限公司		63,618,210.00	-63,451,543.00	71,834,980.32			-71,751,646.82			250,000.50	
上海浦盈信企业管理有限公司		2,250,000.00		-11,121.19						2,238,878.81	
上海微星住房租赁运营有限公司	58,336,040.20		-58,336,040.20								
小计	1,616,709,929.33	65,868,210.00	-121,787,583.20	85,756,482.41	-1,215,463.62		-341,481,646.82			1,303,849,928.10	12,579,190.46
合计	1,667,662,224.18	70,418,210.00	-121,787,583.20	91,992,797.53	-1,215,463.62		-347,763,331.23			1,359,306,853.66	12,579,190.46

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
新华新材（广东）科技产业发展有限公司		5,000,000.00			295,634.94	4,704,365.06			295,634.94	战略投资
合计		5,000,000.00			295,634.94	4,704,365.06			295,634.94	

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、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
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	174,108,228.93	168,633,116.19
其中：权益工具投资	174,108,228.93	168,633,116.19
合计	174,108,228.93	168,633,116.19

其他说明：

□适用 √不适用

20、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	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,462,732,684.31			4,462,732,684.31
2. 本期增加金额	14,993,290.31			14,993,290.31
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	14,993,290.31			14,993,290.31
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	678,702.43			678,702.43
(1) 处置				
(2) 其他转出	678,702.43			678,702.43
4. 期末余额	4,477,047,272.19			4,477,047,272.19
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	671,920,776.09			671,920,776.09
2. 本期增加金额	91,946,810.48			91,946,810.48
(1) 计提或摊销	91,946,810.48			91,946,810.48
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	763,867,586.57			763,867,586.57
三、减值准备				
1. 期初余额	15,499,693.30			15,499,693.30
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	15,499,693.30			15,499,693.30
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,697,679,992.32			3,697,679,992.32
2. 期初账面价值	3,775,312,214.92			3,775,312,214.92

注：子公司上海陇闵置业发展有限公司于本期完成项目竣工结算，较暂估入账金额核减678,702.43元。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、固定资产

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	412,241,023.84	421,142,158.33
固定资产清理		
合计	412,241,023.84	421,142,158.33

其他说明：

适用 不适用

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	酒店专用设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	571,875,975.14	70,904,564.60	11,055,820.36	48,771,622.57	14,368,396.52	716,976,379.19
2. 本期增加金额	10,781,798.17			4,957,083.69	1,182,262.80	16,921,144.66
(1) 购置				4,957,083.69	1,182,262.80	6,139,346.49
(2) 在建工程转入	10,781,798.17					10,781,798.17
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		19,347.20	244,323.58	702,381.00	143,492.57	1,109,544.35
(1) 处置或报废		19,347.20	244,323.58	702,381.00	143,492.57	1,109,544.35
4. 期末余额	582,657,773.31	70,885,217.40	10,811,496.78	53,026,325.26	15,407,166.75	732,787,979.50
二、累计折旧						
1. 期初余额	177,246,826.39	62,603,199.05	7,842,473.61	36,074,668.19	8,991,017.82	292,758,185.06
2. 本期增加金额	16,776,229.66	712,845.28	848,340.3	4,964,230.3	1,676,555.7	24,978,201.42

			9	4	5	
(1) 计提	16,776,229.66	712,845.28	848,340.39	4,964,230.34	1,676,555.75	24,978,201.42
3. 本期减少金额		11,642.44	226,369.48	673,414.93	135,837.94	1,047,264.79
(1) 处置或报废		11,642.44	226,369.48	673,414.93	135,837.94	1,047,264.79
4. 期末余额	194,023,056.05	63,304,401.89	8,464,444.52	40,365,483.60	10,531,735.63	316,689,121.69
三、减值准备						
1. 期初余额	3,076,035.80					3,076,035.80
2. 本期增加金额	781,798.17					781,798.17
(1) 计提	781,798.17					781,798.17
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	3,857,833.97					3,857,833.97
四、账面价值						
1. 期末账面价值	384,776,883.29	7,580,815.51	2,347,052.26	12,660,841.66	4,875,431.12	412,241,023.84
2. 期初账面价值	391,553,112.95	8,301,365.55	3,213,346.75	12,696,954.38	5,377,378.70	421,142,158.33

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

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	224,105,468.54	1,821,664.85
工程物资		
合计	224,105,468.54	1,821,664.85

其他说明：

适用 不适用

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
科技京城楼宇更新				1,821,664.85		1,821,664.85
北京昌平硅谷 SOHO 保租房改造项目	224,105,468.54		224,105,468.54			
合计	224,105,468.54		224,105,468.54	1,821,664.85		1,821,664.85

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源

北京昌平硅谷 SOHO 保租房改造项目	299,020,000.00		224,105,468.54			224,105,468.54	74.95	装饰工程及户内安装工作进行中	3,618,027.38	3,618,027.38	4.68	自筹资金
合计	299,020,000.00		224,105,468.54			224,105,468.54	74.95		3,618,027.38	3,618,027.38	4.68	

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、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	长租房专用设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	8,518,932.63	25,883,996.26	34,402,928.89
2. 本期增加金额	1,472,740.54		1,472,740.54
租赁	1,472,740.54		1,472,740.54
3. 本期减少金额	3,346,258.25		3,346,258.25
—转出至固定资产			
—处置	3,346,258.25		3,346,258.25
4. 期末余额	6,645,414.92	25,883,996.26	32,529,411.18
二、累计折旧			
1. 期初余额	4,215,953.15	12,941,596.56	17,157,549.71
2. 本期增加金额	3,339,951.24	5,176,373.25	8,516,324.49
(1) 计提	3,339,951.24	5,176,373.25	8,516,324.49
3. 本期减少金额	3,346,258.25		3,346,258.25
(1) 处置	3,346,258.25		3,346,258.25
—转出至固定资产			
—处置	3,346,258.25		3,346,258.25
4. 期末余额	4,209,646.14	18,117,969.81	22,327,615.95
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	2,435,768.78	7,766,026.45	10,201,795.23
2. 期初账面价值	4,302,979.48	12,942,399.70	17,245,379.18

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、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	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				11,146,943.33	11,146,943.33
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				541,221.12	541,221.12
(1) 处置				541,221.12	541,221.12
4. 期末余额				10,605,722.21	10,605,722.21
二、累计摊销					
1. 期初余额				8,610,999.51	8,610,999.51
2. 本期增加金额				913,735.33	913,735.33
(1) 计提				913,735.33	913,735.33
3. 本期减少金额				437,636.12	437,636.12
(1) 处置				437,636.12	437,636.12
4. 期末余额				9,087,098.72	9,087,098.72
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				1,518,623.49	1,518,623.49
2. 期初账面价值				2,535,943.82	2,535,943.82

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08					32,009,686.08
合计	32,009,686.08					32,009,686.08

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08					32,009,686.08
合计	32,009,686.08					32,009,686.08

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、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
科技京城财产保险	367,389.00		270,270.00		97,119.00
科技京城装修费	3,166,939.51		1,085,808.00		2,081,131.51
花园酒店暖气改造	958,403.00	142,971.70	194,255.62		907,119.08
其他	10,140,010.73	1,220,644.04	1,405,772.21		9,954,882.56
合计	14,632,742.24	1,363,615.74	2,956,105.83		13,040,252.15

29、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	70,950,359.73	17,737,589.91	57,573,358.94	14,393,339.70
交易性金融资产公允价值变动			72,452.90	18,113.23
预提成本费用	5,320,000.00	1,330,000.00	7,000,000.00	1,750,000.00
递延收益	4,500,000.00	1,125,000.00	9,200,000.00	2,300,000.00
可用以后年度税前利润弥补的亏损	62,869.91	15,717.48	1,700,766.27	425,191.57
租赁负债	11,137,464.01	2,784,366.04	18,218,094.25	4,554,523.56
旅游发展专项资金补助	142,227,195.24	35,556,798.81	147,671,386.32	36,917,846.58
内部交易未实现利润	10,884,037.36	2,721,009.34	11,679,464.12	2,919,866.03
合计	245,081,926.25	61,270,481.58	253,115,522.80	63,278,880.67

(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
交易性金融资产公允价值变动	141,245,101.17	35,311,275.31	135,329,456.22	33,832,364.07
合并财务报表层面反应借款利息的资本化金额高于计税基础	64,620,824.38	16,155,206.10	62,085,311.56	15,521,327.89
使用权资产	10,201,795.23	2,550,448.81	17,245,379.18	4,311,344.80
非同一控制企业合并存货公允价值高于计税基础	9,205,781.32	2,301,445.33	10,755,524.70	2,688,881.18
非同一控制企业合并固定资产公允价值高于计税基础	94,811,603.92	23,702,900.98	99,455,437.62	24,863,859.40
收购股权收益	16,996,839.60	4,249,209.90	16,996,839.60	4,249,209.90
预缴土地增值税	29,844,246.47	7,461,061.62		
合计	366,926,192.09	91,731,548.05	341,867,948.88	85,466,987.24

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	12,443,322.23	48,827,159.35	13,452,345.14	49,826,535.53
递延所得税负债	12,443,322.23	79,288,225.82	13,452,345.14	72,014,642.10

(4). 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
资产减值准备	369,511,348.28	335,566,894.57
房地产企业预收款项	30,412,449.31	10,614,502.19
可用以后年度税前利润弥补的亏损	846,491,991.05	714,730,583.97
合计	1,246,415,788.64	1,060,911,980.73

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√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		34,667,919.98	
2026年	54,283,857.62	39,753,234.70	
2027年	112,548,231.52	145,220,531.85	
2028年	230,932,740.31	285,565,235.53	
2029年	265,204,109.01	209,523,661.91	
2030年	183,523,052.59		
合计	846,491,991.05	714,730,583.97	

其他说明：

□适用 √不适用

30、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
合同取得成本	904,726.71		904,726.71	132,714.95		132,714.95
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00		1,400,000.00
留抵及预缴增值税	27,183,867.04		27,183,867.04	23,046,623.07		23,046,623.07
合计	29,488,593.75		29,488,593.75	24,579,338.02		24,579,338.02

31、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	12,116,565.67	12,116,565.67	冻结	诉讼冻结	835,589,289.50	835,589,289.50	其他	工程款保证金、专项用途资金
存货	290,000,000.00	290,000,000.00	抵押	借款抵押	1,677,746.68	1,677,746.68	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产	625,939,617.68	372,621,546.87	抵押	借款抵押	625,939,617.68	389,548,991.07	抵押	借款抵押
投资性房地产	4,365,952,172.30	3,631,836,667.81	抵押	借款抵押	4,345,720,235.96	3,695,255,607.43	抵押	借款抵押
应收股利	449,730,000.00	449,730,000.00	其他	监管限制	180,000,000.00	180,000,000.00	其他	监管限制
合计	5,743,738,355.65	4,756,304,780.35			5,988,926,889.82	5,102,071,634.68		

其他说明：

注1：子公司上海新余山置业有限公司、新黄浦（浙江）投资发展有限公司及新黄浦（湖州）房地产开发有限公司因诉讼冻结受限金额分别为4,488,310.53元、3,166,277.69元及4,461,977.45元。

注2：截至2025年12月31日，本公司以本公司投资性房地产350,477,487.55元为抵押物同时公司所属子公司上海科技京城管理发展有限公司提供连带责任保证，取得810,000,000.00元借款，借款利率3.2%，借款期限为2024年12月31日至2037年7月14日。

注3：截至2025年12月31日，本公司以所属子公司上海恒立房地产有限公司的投资性房地产66,608,061.29元为抵押物同时公司所属子公司上海恒立房地产有限公司提供连带责任保证，取得125,710,000.00元借款，借款利率4.68%，其中960,000.00元借款期限为2025年11月25日至2028年5月15日，124,750,000.00元借款期限为2025年5月30日至2028年5月22日。

注4：截至2025年12月31日，本公司所属子公司上海新蒲置业发展有限公司以投资性房地产2,047,840,572.71元为抵押物，同时本公司提供连带责任保证，并以本公司持有的上海新蒲置业发展有限公司100%股权为质押，取得1,248,250,000.00元借款，其中978,999,537.04元借款利率3.75%，269,250,462.96元借款利率3.30%，借款期限为2020年12月16日至2045年12月13日。

注5：截至2025年12月31日，本公司所属子公司上海陇闵置业发展有限公司以投资性房地产

894,621,926.08 元为抵押物,同时本公司及子公司上海玮浦企业管理有限公司提供连带责任保证,并以本公司持有的上海陇闵置业发展有限公司 100%股权为质押,取得 650,000,000.00 元借款,借款利率为 3.75%,借款期限为 2021 年 1 月 28 日至 2045 年 12 月 21 日。

注 6:截至 2025 年 12 月 31 日,本公司所属子公司欣龙新干线供应链(上海)有限公司以本公司所属子公司上海恒立房地产有限公司的投资性房地产 62,131,549.89 元为抵押物,同时本公司提供连带责任保证,取得 19,243,000.00 元借款,借款利率 3.30%,其中 9,243,000.00 元借款期限为 2025 年 11 月 26 日至 2026 年 5 月 25 日,10,000,000.00 元借款期限为 2025 年 9 月 29 日至 2026 年 3 月 27 日。

注 7:截至 2025 年 12 月 31 日,本公司所属子公司欣龙新干线供应链(上海)有限公司以本公司的投资性房地产 5,472,217.50 元为抵押物,取得 10,000,000.00 元借款,借款利率 2.70%,借款期限为 2025 年 4 月 9 日至 2026 年 4 月 9 日。

注 8:截至 2025 年 12 月 31 日,本公司所属子公司上海欣龙企业发展有限公司以投资性房地产 192,407,972.42 元为抵押物,同时本公司及本公司所属子公司上海科技京城管理发展有限公司提供连带责任保证,取得 106,000,000.00 元借款,借款利率 3.88%,借款期限为 2024 年 12 月 10 日至 2039 年 11 月 4 日。

注 9:截至 2025 年 12 月 31 日,本公司以本公司所属子公司新黄浦(浙江)投资发展有限公司的固定资产 372,621,546.87 元为抵押物,同时本公司所属子公司新黄浦(浙江)投资发展有限公司、湖州南浔嘉顺投资管理有限公司提供连带责任保证,并以本公司持有的上海新黄浦投资管理有限公司 100%股权、新黄浦(浙江)投资发展有限公司 80%股权为质押,取得 300,000,000.00 元借款,借款利率 9%,其中 200,000,000.00 元借款期限为 2024 年 9 月 20 日至 2027 年 9 月 25 日,100,000,000.00 元借款期限为 2024 年 9 月 25 日至 2027 年 9 月 25 日。

注 10:截至 2025 年 12 月 31 日,本公司所属子公司南京浦扬房地产开发有限公司以存货 290,000,000.00 元为抵押物取得 155,960,000.00 元借款,借款利率 2.51%,借款期限为 2025 年 11 月 14 日至 2030 年 9 月 29 日。

注 11:截至 2025 年 12 月 31 日,本公司所属子公司欣龙新干线供应链(上海)有限公司以本公司投资性房地产 12,276,880.37 元为抵押物,同时本公司提供连带责任保证,合同项下借款已清偿完毕,解除抵押手续正在办理中。

32、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
抵押借款	29,243,000.00	30,000,000.00
保证借款	5,000,000.00	30,000,000.00
应付利息	33,320.03	74,250.00

合计	34,276,320.03	60,074,250.00
----	---------------	---------------

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、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
应付材料商品服务采购货款	197,470,998.89	416,069,742.12
应付款项	3,460,541.68	3,082,955.12
应付固定资产无形资产采购款	17,824.39	404,643.09
合计	200,949,364.96	419,557,340.33

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、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
预收货款	13,120,045.61	28,741,983.28
预收租金	17,017,950.93	25,452,050.84
预收权益性投资转让款		5,850,000.00
合计	30,137,996.54	60,044,034.12

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、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
预收房地产销售款	247,951,645.84	1,990,621,831.58
预收酒店房款	769,640.79	1,155,594.79
预收物业管理款	3,529,784.89	1,880,893.70

预收车位管理款	470,714.15	447,114.16
合计	252,721,785.67	1,994,105,434.23

预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
新黄浦花园名都（四象府 ABD）	26,761,737.41	29,854,088.78	已竣工	96.53
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块（玉象府）	22,473,704.17	34,622,016.05	已竣工	84.76
奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块	62,692,035.88	63,522,596.82	已竣工	99.89
松江南站欣哲苑	22,538,192.97	34,420,798.00	已竣工	100.00
松江南站欣畅苑	24,150,827.70	25,810,779.22	已竣工	100.00
新顾城保障住房项目 0419-01 地块（欣康苑）	313,303.52	540,453.07	已竣工	99.63
青浦区徐泾北欣沁苑	28,356,748.71	36,930,981.93	已竣工	100.00
杭州风荷叠翠府	5,474,512.85	98,400,831.22	已竣工	100.00
杭州听悦雅庭	2,529,532.09	75,080,898.16	已竣工	100.00
江南颐景轩（江南里）	52,661,050.54	1,591,438,388.33	已竣工	100.00
合计	247,951,645.84	1,990,621,831.58		

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
江南颐景轩（江南里）	-1,538,777,337.79	本期转结营业收入
合计	-1,538,777,337.79	/

其他说明：

适用 不适用

39、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	63,325,881.81	256,319,216.60	261,423,382.15	58,221,716.26
二、离职后福利-设定提存计划	201,037.99	27,017,025.14	26,971,785.66	246,277.47
三、辞退福利		3,340,058.36	3,340,058.36	
四、一年内到期的其他福利				
合计	63,526,919.80	286,676,300.10	291,735,226.17	58,467,993.73

(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	62,450,094.80	218,715,019.51	224,174,384.90	56,990,729.41
二、职工福利费	35,000.00	5,934,463.33	5,919,463.33	50,000.00
三、社会保险费	112,428.25	12,996,472.66	12,969,750.62	139,150.29
其中：医疗保险费	109,657.34	12,653,680.41	12,628,780.41	134,557.34
工伤保险费	2,770.91	342,792.25	340,970.21	4,592.95
四、住房公积金	103,235.00	14,574,647.23	14,556,675.23	121,207.00
五、工会经费和职工教育经费	625,123.76	4,098,613.87	3,803,108.07	920,629.56
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	63,325,881.81	256,319,216.60	261,423,382.15	58,221,716.26

(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	194,945.76	22,161,149.84	22,117,281.20	238,814.40
2、失业保险费	6,092.23	708,820.30	707,449.46	7,463.07
3、企业年金缴费		4,147,055.00	4,147,055.00	
合计	201,037.99	27,017,025.14	26,971,785.66	246,277.47

其他说明：

适用 不适用

40、 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	3,168,591.88	4,799,740.82
企业所得税	25,614,295.79	11,856,482.39
个人所得税	2,352,668.93	2,562,524.95
城市维护建设税	428,454.16	431,285.66
房产税	4,845,028.83	4,882,868.88
土地增值税	58,897,807.93	56,964,685.44
教育费附加	197,989.82	200,929.61
地方教育费附加	286,548.14	288,504.56
土地使用税	657,014.03	1,212,076.07
印花税	313,288.43	406,166.56
环境保护税	7,517.48	
合计	96,769,205.42	83,605,264.94

41、 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	19,916,410.16	19,916,410.16
其他应付款	1,059,192,764.80	938,505,989.53
合计	1,079,109,174.96	958,422,399.69

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1995 年度	3,474,748.81	3,474,748.81
1999 年度	3,249,616.21	3,249,616.21
2001 年度	1,969,813.04	1,969,813.04
2003 年度	2,813,155.00	2,813,155.00
2004 年度	8,409,077.10	8,409,077.10
合计	19,916,410.16	19,916,410.16

(4). 其他应付款

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
往来款	319,970,211.33	432,928,839.38
项目借款及利息	615,268,128.70	372,154,969.74
动迁及补偿款	5,827,825.25	5,827,825.25
押金 保证金 定金	53,081,885.80	73,288,442.76
代收款项	2,417,788.35	2,244,048.32
维修基金	30,016,448.41	28,405,866.14
应付费	29,544,359.79	20,255,196.90
其他	3,066,117.17	3,400,801.04
合计	1,059,192,764.80	938,505,989.53

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
----	------	-----------

自然人	300,000,000.00	项目借款
合计	300,000,000.00	

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、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年内到期的长期借款	40,757,435.76	115,190,242.04
1年内到期的租赁负债	7,317,489.55	8,398,349.77
合计	48,074,925.31	123,588,591.81

44、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
政府补助	4,500,000.00	9,200,000.00
应付货币保证金	10,019,147,524.38	6,816,432,718.56
应付质押保证金	20,169,246.40	10,361,529.60
待转销项税	21,068,356.18	176,983,481.63
合并结构化主体少数股权权益部分	15,917,750.51	4,996,120.55
合计	10,080,802,877.47	7,017,973,850.34

1、应付货币保证金

类别	期末金额		期初金额	
	户数	金额	户数	金额

自然人	53,506	2,642,963,783.42	47,786	1,995,224,998.07
法人	1,423	7,376,183,740.96	1,342	4,821,207,720.49
合计	54,929	10,019,147,524.38	49,128	6,816,432,718.56

2、应付质押保证金

类别	期末金额		期初金额	
	户数	金额	户数	金额
法人	2	20,169,246.40	1	10,361,529.60

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

保险合同准备金

项目	期初余额	本期计提数	本期使用数	期末余额
期货风险准备金	69,525,041.57	9,325,563.22		78,850,604.79

注：子公司华闻期货有限公司风险准备金按手续费收入的5%计提。

45、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
抵押加保证借款	3,091,164,000.00	1,757,000,000.00

抵押加质押加保证借款		1,820,072,844.70
应付利息	3,247,835.76	3,940,242.04
一年内到期的长期借款	-40,757,435.76	-115,190,242.04
合计	3,053,654,400.00	3,465,822,844.70

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(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

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、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
租赁负债	11,137,464.01	18,218,094.25
一年内到期的租赁负债	-7,317,489.55	-8,398,349.77
合计	3,819,974.46	9,819,744.48

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

51、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、 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
合同负债（预收房款）	85,593,265.58	8,796,660.07
待转销项税额	7,351,527.49	439,833.00
工程质保金	4,888,399.48	5,068,034.00
合计	97,833,192.55	14,304,527.07

53、 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	673,396,786.00						673,396,786.00

54、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、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）	889,200,230.51			889,200,230.51
其他资本公积	12,904,209.12			12,904,209.12
合计	902,104,439.63			902,104,439.63

56、库存股

适用 不适用

57、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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-295,634.94				-295,634.94	-295,634.94
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		-295,634.94				-295,634.94		-295,634.94
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	2,547,640.18	-1,215,463.62				-1,215,463.62		1,332,176.56
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	2,547,640.18	-1,215,463.62				-1,215,463.62		1,332,176.56
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	2,547,640.18	-1,511,098.56				-1,511,098.56		1,036,541.62

58、专项储备

适用 不适用

59、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	336,954,397.67			336,954,397.67
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合计	364,976,349.16			364,976,349.16

一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	13,569,961.95	1,297,479.79		14,867,441.74

60、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	2,540,293,382.25	2,476,990,012.94
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,540,293,382.25	2,476,990,012.94
加：本期归属于母公司所有者的净利润	67,609,743.66	81,708,479.32
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	1,297,479.79	-450,000.00
应付普通股股利	24,915,681.08	18,855,110.01
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转留存收益		
期末未分配利润	2,581,689,965.04	2,540,293,382.25

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、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	2,240,781,656.19	1,690,315,898.66	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50
其他业务	21,625,151.73	13,430,745.06	18,845,770.90	14,349,376.35
合计	2,262,406,807.92	1,703,746,643.72	2,922,481,503.47	2,318,948,165.85

1、 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	2,166,122,545.33	1,610,980,550.56	2,813,370,094.85	2,235,519,841.99
旅游餐饮服务	42,636,316.45	38,853,503.50	40,768,433.08	36,263,002.86
代管代建收入	691,598.34	1,261,958.84	3,225,434.11	6,618,807.88
住宿和餐饮业	21,903,561.66	23,669,207.41	23,556,997.75	24,411,650.62
金融业	4,193,814.34		1,880,863.57	1,785,486.15
批发和零售业	5,233,820.07	15,550,678.35	20,833,909.21	
合计	2,240,781,656.19	1,690,315,898.66	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50

2、 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,907,466,036.51	1,508,005,164.82	2,544,771,412.86	2,131,648,989.58
物业管理服务	42,636,316.45	38,853,503.50	40,768,433.08	36,263,002.86
房地产出租	258,656,508.82	102,975,385.74	268,598,681.99	103,870,852.41
代管代建收入	691,598.34	1,261,958.84	3,225,434.11	6,618,807.88
酒店业	21,903,561.66	23,669,207.41	23,556,997.75	24,411,650.62
金融服务	4,193,814.34		1,880,863.57	1,785,486.15
批发和零售	5,233,820.07	15,550,678.35	20,833,909.21	
合计	2,240,781,656.19	1,690,315,898.66	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50

3、 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	2,004,996,292.81	1,504,708,095.08	409,879,659.00	170,312,040.64
浙江	235,785,363.38	185,607,803.58	2,493,756,073.57	2,134,286,748.86
合计	2,240,781,656.19	1,690,315,898.66	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

利息收入和手续费收入

项目	本期发生额	上期发生额
利息净收入	60,170,683.35	57,075,611.26
手续费及佣金净收入	199,159,072.49	215,073,067.86
合计	259,329,755.84	272,148,679.12

提取期货风险准备金

项目	本期发生额	上期发生额
提取期货风险准备金	9,325,563.22	10,040,786.36

62、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	4,911,393.34	6,872,562.96

教育费附加	2,151,889.30	3,039,912.88
地方教育费附加	1,434,592.81	2,027,069.70
土地增值税	54,512,767.36	32,457,156.14
房产税	19,606,674.38	18,470,021.12
土地使用税	941,164.08	2,136,488.46
车船使用税	726.00	366.00
印花税	1,239,413.43	1,897,245.84
营业税	364,436.16	335,667.55
河道管理费	3,644.37	3,356.67
环境保护税	17,105.35	
文化事业建设费	1,942.56	
合计	85,185,749.14	67,239,847.32

63、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
销售费用	223,766,935.70	217,240,922.70
合计	223,766,935.70	217,240,922.70

项目	本期金额	上期金额
其中主要项目如下：		
职工薪酬	113,725,116.48	112,484,248.48
广告费	20,416,665.57	31,354,573.34
宣传推广费	6,232,153.44	17,624,215.05
佣金	36,039,797.09	7,341,052.37
使用权资产折旧、租赁费	4,393,099.14	5,773,466.39
业务招待费	3,105,293.52	4,078,164.72
修理费	714,659.33	1,110,505.00
长期待摊费用摊销	268,249.12	442,881.78
水电费	75,806.69	179,760.47

64、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
管理费用	230,343,957.07	254,764,839.52

合计	230,343,957.07	254,764,839.52
----	----------------	----------------

项目	本期金额	上期金额
其中主要项目如下：		
职工薪酬	154,356,994.68	178,191,673.52
信息服务费	18,254,856.77	25,143,553.73
固定资产折旧	7,501,477.05	9,861,096.14
咨询费	10,377,491.76	7,213,295.27
长期待摊费用摊销	5,104,618.20	4,437,741.41
邮电通讯费	3,273,489.46	3,895,269.45
办公费	2,626,614.17	2,470,501.53
修理费	5,218,837.14	972,082.56

65、研发费用

适用 不适用

66、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
利息支出	144,280,811.91	164,054,474.05
利息收入	-10,522,013.37	-18,758,641.36
汇兑损益	-58,657.39	41,216.44
其他	847,297.52	830,152.36
合计	134,547,438.67	146,167,201.49

67、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	7,791,387.43	11,589,750.59
进项税加计抵减		75,909.67
代扣个人所得税手续费	551,862.42	654,110.42
合计	8,343,249.85	12,319,770.68

计入其他收益的政府补助

项目	本期金额	与资产相关/与收益相关
重点企业产业扶持资金	5,250,000.00	与收益相关
财政扶持金	1,380,000.00	与收益相关
社工办综合党委人才驿站奖励奖金	500,000.00	与收益相关
住房保障和房屋管理局运营补贴	300,000.00	与收益相关
区级旅游发展专项资金	200,000.00	与收益相关
节能减排补贴	46,900.00	与收益相关
附加税减半转收益	41,474.02	与收益相关
稳岗补贴	32,881.10	与收益相关
毕业生社保补贴	12,369.00	与收益相关
残保金超比例奖励	9,252.70	与收益相关
上海市残疾人就业服务中心补贴	9,382.40	与收益相关
失业补贴	6,128.21	与收益相关
企业一次性用工补贴	2,000.00	与收益相关
财政局职业技能竞赛	1,000.00	与收益相关
合计	7,791,387.43	

68、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	91,992,797.53	89,670,632.12
处置长期股权投资产生的投资收益	6,070,013.91	7,466.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,476,010.90	442,007.33
处置交易性金融资产取得的投资收益	26,011,258.35	4,443,387.53
债权投资持有期间取得的利息收入	1,503,210.21	
返售金融资产取得的投资收益	24,632.35	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		750,000.00
其他流动资产持有期间取得的投资收益	8,360,379.35	9,223,262.05
处置其他流动资产取得的投资收益	68,679.25	55,943.40

合计	136,506,981.85	104,592,698.61
----	----------------	----------------

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、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	2,027,412.09	9,866,001.02
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		-29,106.67
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	5,475,112.74	5,396,754.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	7,502,524.83	15,233,648.46

71、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
应收账款坏账损失	129,600.99	8,364,933.17
其他应收款坏账损失	2,508,381.37	-7,442,835.42
其他流动资产坏账损失		-50,000,000.00
合计	2,637,982.36	-49,077,902.25

72、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	-10,986,101.25	-1,943,049.36

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	-781,798.17	
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		
十三、预付款项减值损失	-45,362,526.45	
合计	-57,130,425.87	-1,943,049.36

73、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	-15,762.35	413,091.23
其中：固定资产处置收益	-15,762.35	327,116.15
使用权资产处置收益		85,975.08
合计	-15,762.35	413,091.23

74、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
非流动资产报废收益	1,415.93	89.78	1,415.93
政府补助		24,074.60	
盘盈利得	360.76	751.4	360.76
罚款收入	11,408.41	24,490.00	11,408.41
违约金及赔偿收入	703,132.08	4,104,739.22	703,132.08
其他	175,220.50	274,751.99	175,220.50
合计	891,537.68	4,428,896.99	891,537.68

其他说明：

□适用 √不适用

75、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
非流动资产报废损失	11,573.28	23,113.10	11,573.28
非流动资产盘亏	15,950.06		15,950.06
对外捐赠	600,000.00	607,229.20	600,000.00
罚款支出、滞纳金	380,221.66	1,522.92	380,221.66
违约金及赔偿支出	171,000.00	552,278.41	171,000.00
非常损失	43,853.21	7,166.23	43,853.21
其他	2,739,633.50	86,092.99	2,739,633.50
合计	3,962,231.71	1,277,402.85	3,962,231.71

76、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	73,112,177.78	76,594,232.21
递延所得税费用	8,272,959.90	3,120,042.24
合计	81,385,137.68	79,714,274.45

(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	229,594,132.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	57,398,533.22
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,669,955.48
非应税收入的影响	-22,029,508.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,548,391.74

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,681,573.58
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	62,209,254.87
其他	
税法规定额外可扣除费用的影响	1,270,084.38
所得税费用	81,385,137.68

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注

基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	67,609,743.66	81,708,479.32
本公司发行在外普通股的加权平均数	673,396,786.00	673,396,786.00
基本每股收益	0.1004	0.1213
其中：持续经营基本每股收益	0.1004	0.1213
终止经营基本每股收益		

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

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
经营租赁收入	10,254,516.93	9,410,411.54
存款利息收入	9,913,013.37	18,758,641.36

政府补助	3,089,261.13	7,113,825.19
罚款收入	11,408.41	24,490.00
违约金及赔偿收入	423,132.08	4,104,739.22
保证金、押金	54,459,990.32	40,144,125.56
备用金	883,065.45	774,297.60
资金往来收到的现金	267,556,262.20	47,979,807.12
其他	4,732,103.84	927,230.09
受限货币资金本期收回	15,589,289.50	
收到交易的保证金净额	2,222,072,325.13	
合计	2,588,984,368.36	129,237,567.68

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
费用支出	127,893,580.33	202,510,964.45
银行手续费	847,297.52	830,152.36
现金捐赠支出	600,000.00	607,229.20
罚款支出	380,221.66	500.00
违约金及赔偿支出	171,000.00	552,278.41
保证金、押金	39,919,263.62	73,994,388.09
备用金	877,953.65	690,009.60
资金往来支付的现金	86,396,536.84	200,560,941.34
支付交易的保证金净额		72,161,363.96
受限货币资金本期增加	12,116,565.67	
其他	101,571.31	
租赁支出	958,160.13	1,469,298.79
合计	270,262,150.73	553,377,126.20

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

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
企业间借款收回的资金	22,491,000.00	9,476,416.67
合计	22,491,000.00	9,476,416.67

支付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
企业间借款支付的资金	67,545,500.00	
合计	67,545,500.00	

(3). 与筹资活动有关的现金

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
企业间借款收到的资金	303,998,500.00	300,000,000.00
受限货币资金本期收回	820,000,000.00	
合计	1,123,998,500.00	300,000,000.00

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
企业间借款归还的资金	113,761,753.80	445,000,000.00
支付资管产品投资者的资金	5,460,722.98	11,613,774.07
购买子公司少数股权支付的现金		6,500,000.00
租赁负债	9,999,536.19	14,634,055.41
受限货币资金本期增加		820,000,000.00
合计	129,222,012.97	1,297,747,829.48

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	
银行借款（短期借款、长期借款）	3,641,087,336.74	435,118,841.02	108,681,931.88	1,056,199,953.85		3,128,688,155.79
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	18,218,094.25		2,918,905.95	9,999,536.19		11,137,464.01
其他应付款（项目借款及利息）	372,154,969.74	303,998,500.00	103,480,787.61	164,366,128.65		615,268,128.70

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、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	148,208,995.20	185,203,896.41
加：资产减值准备	57,130,425.87	1,943,049.36
信用减值损失	-2,637,982.36	49,077,902.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	116,925,011.90	120,003,623.48
期货风险准备金	9,325,563.22	10,040,786.36
使用权资产摊销	8,516,324.49	10,582,667.59
无形资产摊销	913,735.33	1,129,236.29
长期待摊费用摊销	2,956,105.83	2,952,080.43
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）	15,762.35	-413,091.23
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	26,107.41	23,023.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-7,502,524.83	-15,233,648.46

财务费用（收益以“-”号填列）	144,222,154.52	164,095,690.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-136,506,981.85	-104,592,698.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	999,376.18	19,936,031.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,273,583.72	-16,815,989.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,119,005,004.62	2,042,459,426.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-545,522,345.78	-862,535,397.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,223,837,072.69	-1,592,452,346.97
其他	3,472,723.83	
经营活动产生的现金流量净额	2,150,658,112.34	15,404,241.10
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	7,128,172,715.55	4,927,055,403.01
减：现金的期初余额	4,927,055,403.01	5,478,356,584.77
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	2,201,117,312.54	-551,301,181.76

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 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	1,090,012.09
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	382.60
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	1,089,629.49

(4). 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	7,128,172,715.55	4,927,055,403.01
其中：库存现金	65,898.84	45,035.01
可随时用于支付的银行存款	1,577,018,207.49	1,815,142,704.30
可随时用于支付的其他货币资金	5,551,088,609.22	3,111,867,663.70
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	7,128,172,715.55	4,927,055,403.01
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
履约保证金		15,589,289.50	使用受限
专项用途资金		820,000,000.00	使用受限
诉讼冻结资金	12,116,565.67		使用受限
合计	12,116,565.67	835,589,289.50	

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

82、 租赁**(1). 作为承租人**

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	588,240.13	940,156.22
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	2,008,572.66	1,226,352.87
与租赁相关的总现金流出	12,188,880.39	15,970,780.04

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 √不适用

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

与租赁相关的现金流出总额12,188,880.39(单位：元币种：人民币)

注：本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、运输设备和专用设备，房屋及建筑物的租赁期通常为1至3年，运输设备的租赁期为1年，专用设备的租赁期通常为1至5年。部分租赁合同包含续租选择权、终止选择权。

(2). 作为出租人

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	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	265,779,866.08	
合计	265,779,866.08	

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

□适用 √不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

83、数据资源

□适用 √不适用

84、其他

□适用 √不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

□适用 √不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

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	丧失控制权的时点	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
北京新动境科技有限公司	2025年5月	6,940,012.09	100	协议转让	控制权转移	787,844.11						

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
北京昌浦建设有限公司	设立
南京浦扬房地产开发有限公司	设立
上海浦荟湾城市建设发展有限公司	设立
上海浦新湾城市建设发展有限公司	设立
浦浩恒升1号私募证券投资基金	设立
华闻期货华睿稳盛 FOF 一号单一资产管理计划	设立

2、 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
华闻期货华凌轩哥六号单一资产管理计划	注销

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、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	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海欣龙企业发展有限公司	上海	18,000.00	上海	服务业	100		设立
上海浦浩投资有限公司	上海	25,000.00	上海	投资管理		100	设立
欣龙新干线供应链(上海)有限公司	上海	12,000.00	上海	商务服务业		100	设立
吉欣能源(浙江自贸区)有限公司	浙江舟山	7,000.00	浙江舟山	批发业		100	设立
上海恒立房地产有限公司	上海	12,393.29	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	1,350.00	上海	服务业	100		设立
上海新黄浦投资管理有限公司	上海	32,000.00	上海	投资管理	90	10	设立
上海新浦晟商业保理有限公司	上海	10,000.00	上海	商务服务业		100	设立
上海新余山置业有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	65		设立
上海新蒲置业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海陇闵置业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	100		设立
华闻期货有限公司	上海	55,000.00	上海	期货经纪	100		同一控制下企业合并
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	15,000.00	上海	投资管理		100	设立
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	浙江湖州	10,000.00	浙江湖州	房地产业	80		非同一控制下企业合并
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	浙江湖州	2,000.00	浙江湖州	酒店管理		80	非同一控制下企业合并
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	浙江湖州	19,781.00	浙江湖州	房地产业		80	非同一控制下企业合并
新黄浦(湖州)房地产开发有限公司	浙江湖州	5,000.00	浙江湖州	房地产业		80	设立
上海欣济置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海欣台置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海欣福置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海欣沁置业有限公司	上海	58,800.00	上海	房地产业	100		设立

上海玮浦企业管理有限公司	上海	500.00	上海	房地产业	100		设立
新黄浦（杭州）企业管理有限公司	浙江 杭州	100.00	浙江杭州	其他组织管理服务	100		设立
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	浙江 杭州	5,000.00	浙江杭州	房地产业	50		非同一控制下企业合并
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	浙江 杭州	5,000.00	浙江杭州	房地产业	50		非同一控制下企业合并
上海稳裕企业发展有限公司	上海	100.00	上海	企业总部管理	100		设立
上海稳健企业发展有限公司	上海	100.00	上海	其他综合管理服务	100		设立
上海浦伦稳晟置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产业	51		设立
上海智浦睿企业管理有限公司	上海	1,000.00	上海	其他组织管理服务		100	设立
江苏浦乾基金销售有限公司	江苏 南京	50,000.00	江苏南京	公开募集证券投资基金	100		设立
上海镌鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	5,005.00	上海	商务服务业		80.02	设立
上海浦筑置业发展有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产业		100	设立
上海新黄浦蓝绿企业发展有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	51		设立
北京昌浦建设有限公司	北京	100.00	北京	房地产业		100	设立
南京浦扬房地产开发有限公司	南京	5,000.00	南京	房地产业		26.01	设立
上海浦荟湾城市建设发展有限公司	上海	100.00	上海	房地产业	100		设立
上海浦新湾城市建设发展有限公司	上海	100.00	上海	房地产业	100		设立

注：本公司持有上海新浦置业发展有限公司 100%的股权、上海陇闽置业发展有限公司 100%股权、上海新黄浦投资管理有限公司 100%股权、新黄浦（浙江）投资发展有限公司 80%股权已为借款提供质押担保。

纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额%	业务性质
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金（原名为多策略 1 号）	77.60	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
浦浩恒升 1 号私募证券投资基金	44.35	投资金融产品
华闻期货华睿稳盛 FOF 一号单一资产管理计划	100	投资金融产品

华闻期货华睿专享 FOF 一号单一资产管理计划	100	投资金融产品
华闻期货匠燃进取一号单一资产管理计划	100	投资金融产品

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 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
				直接	间接	

						计处理方法
中泰信托有 限责任公 司	上海	上海	金融业	29.97		权益法
江西瑞奇期 货有限公 司	江西	江西南昌	金融业	20.00		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(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	
	中泰信托有限 责任公 司	江西瑞奇期 货有限公 司	中泰信托有限 责任公 司	江西瑞奇期 货有限公 司
流动资产	2,467,677,674.87	2,781,179,877.10	2,377,855,094.22	2,689,073,338.43
非流动资产	3,009,363,855.52	235,985,267.28	3,151,963,841.46	159,918,102.60
资产合计	5,477,041,530.39	3,017,165,144.38	5,529,818,935.68	2,848,991,441.03
流动负债	1,493,565,184.42	2,132,765,655.86	700,112,006.33	1,971,165,020.35
非流动负债	53,670,569.37	225,161,511.23	37,248,773.34	226,208,832.26
负债合计	1,547,235,753.79	2,357,927,167.09	737,360,779.67	2,197,373,852.61
少数股东权益				
归属于母公司股 东 权益	3,929,805,776.60	659,237,977.29	4,792,458,156.01	651,617,588.42
按持股比例计算的 净资产份额	1,154,978,920.83	131,847,595.47	1,413,515,838.94	130,323,517.68
调整事项				
--商誉		1,955,342.03		1,955,342.03
--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	1,154,978,920.83	133,802,937.50	1,413,515,838.94	132,278,859.71
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	338,279,620.33	186,177,041.27	413,839,700.46	478,367,638.99
净利润	41,403,221.58	7,620,388.87	291,970,097.61	12,291,174.30
终止经营的净利润				
其他综合收益	-4,055,600.99		12,852,879.50	
综合收益总额	37,347,620.59	7,620,388.87	304,822,977.11	12,291,174.30
本年度收到的来自联营企业的股利	269,730,000.00			

(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	55,456,925.56	50,952,294.85
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,236,315.12	4,731,878.18
--其他综合收益		
--综合收益总额	6,236,315.12	4,731,878.18
联营企业：		
投资账面价值合计	2,488,879.31	58,336,040.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	71,823,859.13	-5,022,919.17
--其他综合收益		
--综合收益总额	71,823,859.13	-5,022,919.17

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

√适用 □不适用

根据上海银保监局对本公司联营企业中泰信托有限责任公司下发的《审慎监管强制措

施决定书》，实施了限制向本公司等3名股东分配红利的审慎监管强制措施决定，中泰信托有限责任公司2022及2025年度利润分配方案待受到的审慎监管强制措施全部解除后，另行商议对本公司的分红事项。

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、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	本期其 他变动	期末余额	与资产/收 益相关
其他流动负债 -递延收益	9,200,000. 00			4,700,000.00		4,500,000. 00	与收益相关
合计	9,200,000. 00			4,700,000.00		4,500,000. 00	

3、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
与收益相关	7,791,387.43	11,613,825.19
合计	7,791,387.43	11,613,825.19

与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失 的金额	
		本期金额	上期金额
其他收益	7,791,387.43	7,791,387.43	11,589,750.59
营业外收入			24,074.60
合计	7,791,387.43	7,791,387.43	11,613,825.19

十二、与金融工具相关的风险

1、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（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。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。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计部门也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。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产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，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、信用记录及其它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。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，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，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、债权投资等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十四、5、(4)所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家GDP增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

2、流动性风险

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

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	即时偿还	1年以内	1年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款		34,711,064.23		34,711,064.23	34,276,320.03
应付账款	200,949,364.96			200,949,364.96	200,949,364.96
其他应付款	1,115,172,188.66			1,115,172,188.66	1,079,109,174.96
一年内到期的非流动负债		49,151,614.16		49,151,614.16	48,074,925.31
其他流动负债		10,080,802,877.47		10,080,802,877.47	10,080,802,877.47
长期借款			3,162,123,822.64	3,162,123,822.64	3,053,654,400.00
租赁负债			3,894,888.76	3,894,888.76	3,819,974.46
合计	1,316,121,553.62	10,164,665,555.86	3,166,018,711.40	14,646,805,820.88	14,500,687,037.19

(续)

项目	上年年末余额				
	即时偿还	1年以内	1年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款		60,736,011.40		60,736,011.40	60,074,250.00
应付账款	419,557,340.33			419,557,340.33	419,557,340.33
其他应付款	986,972,399.69			986,972,399.69	958,422,399.69
一年内到期的非流动负债		139,523,371.23		139,523,371.23	123,588,591.81

其他流动负债		7,017,973,850.34		7,017,973,850.34	7,017,973,850.34
长期借款			3,726,689,643.49	3,726,689,643.49	3,465,822,844.70
租赁负债			10,122,170.07	10,122,170.07	9,819,744.48
合计	1,406,529,740.02	7,218,233,232.97	3,736,811,813.56	12,361,574,786.55	12,055,259,021.35

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。

于2025年12月31日，本公司的带息债务总额为357,540.70万元，其中浮动利率债务总额为355,116.40万元。在其他变量保持不变的情况下，如果浮动利率计算的借款利率上升或者下降50个基点，则公司将减少或增加净利润1,748.32万元。管理层认为50个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

2、 套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

十三、 公允价值的披露**1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

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。

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	11,866,966.20	198,797,862.62		210,664,828.82
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	11,866,966.20	198,797,862.62		210,664,828.82
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	11,866,966.20			11,866,966.20
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他		198,797,862.62		198,797,862.62
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			4,704,365.06	4,704,365.06
(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				
（六）买入返售金融资产（国债）				
（七）其他非流动金融资产			174,108,228.93	174,108,228.93
持续以公允价值计量的资产总额	11,866,966.20	198,797,862.62	178,812,593.99	389,477,422.81
（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				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

3、持续和非持续第二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

1、对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，公司根据发行方或受托人公布的最接近资产负债表日的净值作为公允价值的依据。

2、对于非上市基金投资，公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日估值作为确定公允价值的依据。

3、对于全国银行间债券市场交易的债券，公司采用中央国债登记结算有限责任公司每日公布的估值作为确定公允价值的依据。

4、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

对于非上市股权投资，公司采用自对手方处获取估值报价，或使用估值技术确定其公允价值，包括现金流贴现分析、净资产价值、市场可比法和期权定价模型等。这些金融工具的公允价值可能基于对估值有重大影响的不可观测输入值，不可观测输入值包括加权平均资本成本、流动性贴现、

市净率等。

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

适用 不适用

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
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											
◆其他权益工具投资		5,000.00 0.00			-295,634.94					4,704,365.06	
一权益工具投资		5,000.00 0.00			-295,634.94					4,704,365.06	
◆其他非流动金融资产	168,633,116.19			5,475,112.74						174,108,228.93	5,475,112.74
一权益工具投资	168,633,116.19			5,475,112.74						174,108,228.93	5,475,112.74
合计	168,633,116.19	5,000.00 0.00		5,475,112.74	-295,634.94					178,812,593.99	5,475,112.74

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 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(%)
上海新华闻投资有限公司	上海市闸北区天目中路 383 号 501 室	实业投资	50,000.00	24.77	24.77

本企业最终控制方是北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)

2、 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

详见附注（十）、1 在子公司中的权益

3、 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

详见附注（十）、3在合营企业或联营企业中的权益

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

5、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

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海欣龙企业发展有限公司	106,000,000.00	2024/12/10	2039/11/4	否
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	5,000,000.00	2025/12/9	2026/6/8	否
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	9,243,000.00	2025/11/26	2026/5/25	否
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	10,000,000.00	2025/9/29	2026/3/27	否
上海陇闵置业发展有限公司	559,754,395.58	2021/1/28	2045/12/21	否
上海陇闵置业发展有限公司	2,179,316.74	2024/8/26	2045/12/21	否
上海陇闵置业发展有限公司	84,610,880.66	2025/1/23	2045/12/21	否
上海陇闵置业发展有限公司	1,282,627.90	2025/2/20	2045/12/21	否
上海陇闵置业发展有限公司	2,172,779.12	2025/3/26	2045/12/21	否
上海新蒲置业发展有限公司	269,500,000.00	2023/11/30	2045/12/13	否
上海新蒲置业发展有限公司	978,750,000.00	2020/12/16	2045/12/13	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	300,000,000.00	2024/9/20	2027/9/25	否
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	300,000,000.00	2024/9/20	2027/9/25	否
上海恒立房地产有限公司	960,000.00	2025/11/25	2028/5/15	否
上海恒立房地产有限公司	124,750,000.00	2025/5/30	2028/5/22	否
上海科技京城市管理发展有限公司	810,000,000.00	2024/12/31	2037/7/14	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 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	757.27	1,084.80

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 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
应收股利	中泰信托有限责任公司	449,730,000.00		180,000,000.00	
应收股利	灏润企业管理（上海）有限公司	4,494,626.93			

(2). 应付项目

适用 不适用

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、其他

□适用 √不适用

十六、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

见本附注七、31 所有权或使用权受到限制的资产部分相应内容及本附注十四、5、（4）关联担保情况部分相应内容。

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

本公司及所属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司及所属子公司承担阶段性担保金额为 6.93 亿元。本公司管理层认为因此引致的财务承诺不会对公司财务状况和经营成果构成重大不利影响。

(2). 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

3、其他

□适用 √不适用

十七、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	《保租房持有型不动产资产支持专项计划》于 2026 年 2 月 13 日正式设立。		

重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

公司于 2025 年 4 月 28 日召开了第九届七次董事会会议，审议通过了《关于开展保租房持有型不动产资产支持专项计划的议案》（以下简称“专项计划”）申报发行工作的相关议案，该专项计划由公司担任原始权益人，太平洋资产管理有限责任公司（以下简称“太平洋资管”）为计划管理人，以闵行区梅陇镇 MHP0-0306 单元 02-03A-01a 地块租赁住房项目为底层资产。

公司于 2025 年 12 月 25 日收到上交所向太平洋资管出具的《关于对太保资产-新黄浦筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2025〕4315 号），无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

截至 2026 年 2 月 13 日，认购资金已全部划入专项计划托管账户，投资者认购的资产支持证券总份数已达到《太保资产-新黄浦筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划说明书》等专项计划文件约定的资产支持证券目标募集规模，本专项计划于 2026 年 2 月 13 日正式设立。

2026 年 2 月 24 日，公司已按照专项计划约定，履行完毕专项计划底层资产所属项目公司上海陇闵置业发展有限公司（以下简称“项目公司”）的交割义务，计划管理人（代表专项计划）已作为新股东记载于项目公司股东名册。

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	20,875,300.37
经审议批准宣告发放的利润或股利	20,875,300.37

2026 年 4 月 20 日，本公司召开新黄浦第十届二次董事会会议，审议通过了 2025 年度利润分配方案的议案。上述利润分配方案的议案尚需提交股东大会审议。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

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”

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

根据公司第九届七次董事会决议，结合市场形势及预付账款实际价值，公司管理层在对预付账款进行清查、减值测试后，按照可变现净值与账面价值孰低的原则对其计提减值损失。本公司下属子公司签订了采购协议并预付货款，截至2025年12月31日仍有部分货物未交付；且期末市场价格较采购协议签订时回落，导致预付账款出现减值迹象。管理层在评估供应商履约能力、相关合同条款以及货物交付可能性的基础上，根据可变现净值与预付账款账面价值的差额，共计提减值准备4,536.25万元。

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 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）	12,351,728.70	9,400,580.96
1年以内	12,351,728.70	9,400,580.96
1至2年	617,482.11	
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	12,969,210.81	9,400,580.96

(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										
其中：										
按组合计提坏账准备	12,969,210.81	100.00	454,889.72	3.51	12,514,321.09	9,400,580.96	100.00	369,925.10	3.94	9,030,655.86
其中：										
组合1 账龄组合	9,097,794.63	70.15	454,889.72	5.00	8,642,904.91	7,398,502.28	78.70	369,925.10	5.00	7,028,577.18
组合2 合并范围内关联方组合	3,871,416.18	29.85			3,871,416.18	2,002,078.68	21.30			2,002,078.68
合计	12,969,210.81	100.00	454,889.72		12,514,321.09	9,400,580.96	100.00	369,925.10		9,030,655.86

按单项计提坏账准备：

□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：组合1 账龄组合

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	9,097,794.63	454,889.72	5.00
合计	9,097,794.63	454,889.72	

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√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	369,925.10			369,925.10
2025年1月1日余额在本期	369,925.10			369,925.10
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	84,964.62			84,964.62
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	454,889.72			454,889.72

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(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	
按组合计提预期信用损失的应收账款	369,925.10	84,964.62				454,889.72
合计	369,925.10	84,964.62				454,889.72

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(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
上海春申江实业有限公司	7,042,902.90		7,042,902.90	54.30	352,145.15
新黄浦(湖州)房地产开发有限公司	3,253,934.07		3,253,934.07	25.09	
上海云硕界科技发展有限公司	1,221,283.00		1,221,283.00	9.42	61,064.15
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	617,482.11		617,482.11	4.76	
海南永和万新产业投资有限公司	435,846.03		435,846.03	3.36	21,792.30
合计	12,571,448.11		12,571,448.11	96.93	435,001.60

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

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	454,224,626.93	180,000,000.00
其他应收款	1,580,034,056.92	1,367,730,132.47
合计	2,034,258,683.85	1,547,730,132.47

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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
中泰信托有限责任公司(注)	449,730,000.00	180,000,000.00
灏闰企业管理(上海)有限公司	4,494,626.93	
合计	454,224,626.93	180,000,000.00

注：联营企业中泰信托有限责任公司本期向本公司宣告分配利润 269,730,000.00 元。根据上海银保监局对中泰信托有限责任公司下发的《审慎监管强制措施决定书》，实施了限制向本公司等 3 名股东分配红利的审慎监管强制措施决定，中泰信托有限责任公司 2022 及 2025 年度利润分配方案待受到的审慎监管强制措施全部解除后，另行商议对本公司的分红事项。

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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）	589,624,324.59	376,589,556.09
1年以内	589,624,324.59	376,589,556.09
1至2年	317,524,457.74	304,632,227.29
2至3年	103,874,134.65	335,123,016.28
3年以上		
3至4年	326,367,772.71	267,719,100.00
4至5年	244,632,227.29	84,166,232.81
5年以上	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	1,584,022,916.98	1,370,230,132.47

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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 (%)	
单项计提预期信用损失 的其他应收款										
按组合计提预期信用损 失的其他应收款	1,584,022,916.98	100.00	3,988,860.06	0.25	1,580,034,056.92	1,370,230,132.47	100.00	2,500,000.00	0.18	1,367,730,132.47
其中：组合1账龄组合	61,777,202.15	3.90	3,988,860.06	6.46	57,788,342.09	32,000,000.00	2.34	2,500,000.00	7.81	29,500,000.00
组合2合并范围内关联 方组合	1,522,245,714.83	96.10			1,522,245,714.83	1,338,230,132.47	97.66			1,338,230,132.47
合计	1,584,022,916.98	100.00	3,988,860.06		1,580,034,056.92	1,370,230,132.47	100.00	2,500,000.00		1,367,730,132.47

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目: 组合1账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	59,777,202.15	2,988,860.06	5.00
5年以上	2,000,000.00	1,000,000.00	50.00
合计	61,777,202.15	3,988,860.06	

(2). 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
借款	48,732,514.49	
押金及保证金	12,000,000.00	2,000,000.00
往来款	1,523,290,402.49	1,368,230,132.47
合计	1,584,022,916.98	1,370,230,132.47

(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	2,500,000.00			2,500,000.00
2025年1月1日余额在本期	2,500,000.00			2,500,000.00
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,488,860.06			1,488,860.06
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	3,988,860.06			3,988,860.06

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 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	
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,500,000.00	1,488,860.06				3,988,860.06
合计	2,500,000.00	1,488,860.06				3,988,860.06

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 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
上海新蒲置业发展有限公司	556,556,003.56	35.14	往来款	5年以内；	
上海新黄浦投资管理有限公司	287,628,704.76	18.16	往来款	1-2年	
上海陇闵置业发展有限公司	283,628,870.97	17.91	往来款	1年以内；2-5年	
上海恒立房地产有限公司	177,139,749.42	11.18	往来款	1-2年	
上海欣龙企业发展有限公司	100,699,540.08	6.36	往来款	1年以内	
合计	1,405,652,868.79	88.75			

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、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	2,514,152,351.36	7,235,946.76	2,506,916,404.60	2,514,152,351.36	7,235,946.76	2,506,916,404.60
对联营、合营企业投资	1,301,611,049.29	12,579,190.46	1,289,031,858.83	1,616,709,929.33	12,579,190.46	1,604,130,738.87
合计	3,815,763,400.65	19,815,137.22	3,795,948,263.43	4,130,862,280.69	19,815,137.22	4,111,047,143.47

(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		
上海欣龙企业发展有限公司	180,000,000.00	7,235,946.76					180,000,000.00	7,235,946.76
上海恒立房地产开发有限公司	128,568,781.44						128,568,781.44	
上海科技京城管理发展有限公司	13,500,000.00						13,500,000.00	
华闻期货有限公司	582,996,692.18						582,996,692.18	
上海欣沁置业有限公司	588,000,000.00						588,000,000.00	
上海新佘山置业有限公司	32,500,000.00						32,500,000.00	
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	470,950,179.14						470,950,179.14	
上海欣台置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海新黄浦投资管理有限公司	288,000,000.00						288,000,000.00	
上海欣济置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海欣福置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海新蒲置业发展有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	

上海陇闵置业有限公司	50,000,000.00								50,000,000.00	
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	1,080,000.00								1,080,000.00	
上海玮浦企业管理有限公司	5,000,000.00								5,000,000.00	
新黄浦（杭州）企业管理有限公司	1,000,000.00								1,000,000.00	
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	24,838,143.25								24,838,143.25	
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	24,782,608.59								24,782,608.59	
上海浦伦稳晟置业有限公司	35,700,000.00								35,700,000.00	
合计	2,506,916,404.60	7,235,946.76							2,506,916,404.60	7,235,946.76

(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											
小计											
二、联营企业											
中泰信托有限责任公司	1,413,515,838.94			12,408,545.51	-1,215,463.62		-269,730,000.00			1,154,978,920.83	
江西瑞奇期货有限公司	132,278,859.73			1,524,077.77						133,802,937.50	
上海上体产业发展有限公司											12,579,190.46
上海微星住房租赁运营有限公司	58,336,040.20		-58,336,040.20								
灏润企业管理（上海）有限公司		63,618,210.00	-63,451,543.00	71,834,980.32			-71,751,646.82			250,000.50	
小计	1,604,130,738.87	63,618,210.00	-121,787,583.20	85,767,603.60	-1,215,463.62		-341,481,646.82			1,289,031,858.83	12,579,190.46
合计	1,604,130,738.87	63,618,210.00	-121,787,583.20	85,767,603.60	-1,215,463.62		-341,481,646.82			1,289,031,858.83	12,579,190.46

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4、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	58,629,745.86	20,390,322.00	54,746,314.04	19,949,810.52
其他业务	7,593,101.81	5,552,067.13	10,013,317.00	6,826,975.42
合计	66,222,847.67	25,942,389.13	64,759,631.04	26,776,785.94

1、 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	58,629,745.86	20,390,322.00	54,746,314.04	19,949,810.52

2、 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产出租	58,629,745.86	20,390,322.00	54,746,314.04	19,949,810.52

3、 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海	58,629,745.86	20,390,322.00	54,746,314.04	19,949,810.52

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、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	81,100,000.00	90,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	85,767,603.60	84,938,753.94
处置长期股权投资产生的投资收益	5,282,169.80	12,515,056.07
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	2,565,352.88	2,075,614.60
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	174,715,126.28	189,529,424.61

6、其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 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	6,044,094.21	
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	601,635.10	
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	537,823.18	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,887,026.86	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,184,654.68	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,060,536.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-575,718.23	
少数股东权益影响额（税后）	160,787.01	
合计	13,609,628.57	

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

其他说明：

适用 不适用

2、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	1.50	0.1004	0.1004
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.19	0.0802	0.0802

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：吴庆斌

董事会批准报送日期：2026年4月20日

修订信息

适用 不适用