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
2026 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

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：保证半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

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

无

十一、 其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义 **4**
第二节 公司简介和主要财务指标 **4**
第三节 管理层讨论与分析 **7**
第四节 公司治理、环境和社会 **20**
第五节 重要事项 **22**
第六节 股份变动及股东情况 **27**
第七节 债券相关情况 **30**
第八节 财务报告 **31**

备查文件目录	载有法定代表人签名的半年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本
	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露的所有文件的正本及公告的原稿

第一节 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
新华闻	指	上海新华闻投资有限公司
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
报告期、本报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海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	徐俊

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、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市黄浦区北京东路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	上海市黄浦区北京东路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
报告期内变更情况查询索引	无

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无

五、 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、 其他有关资料

□适用 √不适用

七、 公司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	本报告期（1－6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	266,727,500.87	388,804,118.86	-31.40%
利润总额	205,365,013.20	114,694,180.26	79.05%
归属于上市公司股东的净利润	211,837,819.41	101,630,494.22	108.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,104,711.88	79,828,900.19	-108.90%
经营活动产生的现金流量净额	858,725,553.57	1,316,309,674.63	-34.76%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,749,909,342.60	4,538,071,523.19	4.67%
总资产	22,296,680,671.75	20,004,697,244.30	11.46%

（二）主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1－6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元／股）	0.3146	0.1509	108.48%
稀释每股收益（元／股）	0.3146	0.1509	108.48%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	-0.0106	0.1185	-108.95%
加权平均净资产收益率（%）	4.5615	2.2348	增加2.33个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.1530	1.7554	减少1.91个百分点

公司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

□适用 √不适用

九、 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	金额	附注（如适用）
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	217,098,345.86	
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	278,360.69	
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	1,126,990.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,735,000.96	
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	100,000.00	
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	-1,225,548.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	258,944.23	
少数股东权益影响额（税后）	-88,325.38	
合计	218,942,531.29	

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、 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

十一、 其他
□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2026 年上半年，我国房地产行业正在从大规模新建增量阶段转向存量提质、结构优化的新阶段。2026 年政府工作报告将“着力稳定房地产市场”列入年度重点任务，提出“因城施策控增量、去库存、优供给”，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房，并有序推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设。行业政策由短期需求刺激，进一步转向供需再平衡、存量资产盘活和住房品质提升并重。

市场结构继续呈现深度分化。一线及部分核心二线城市依托人口和产业集聚、优质改善型产品入市以及政策优化，成交韧性相对较强；二手房市场表现整体好于新房，购房者在决策中更加关注区位稀缺性、产品力、交付确定性和物业服务水平。中指研究院数据显示，重点城市二手住宅成交约 76 万套，同比增长约 6%，部分核心城市已出现阶段性企稳迹象。与此相对，低能级城市及核心城市非优质板块仍面临库存去化和价格调整压力，市场修复更加依赖“好城市、好地段、好产品”。

报告期内，公司继续坚持房地产、金融双轮驱动发展战略，围绕存量盘活与增量拓展，协同推进业务结构优化。公司房地产业务以自主开发、销售、租赁、运营为主，业务板块涵盖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业务主要聚焦上海、浙江、江苏等长三角区域，主要产品包括租赁住房、普通商品房、多层洋房和别墅、保障性住房、高端办公楼及科技园区等。

公司金融业务覆盖期货、信托、基金、私募证券等领域，已形成具有一定协同基础的多元金融业务布局。进入后房地产时代，公司一方面稳妥推进存量项目开发、销售和交付，另一方面持续提升租赁住房、产业园区、金融服务等经营性业务占比，增强经营性现金流和资产运营能力，为公司的高质量可持续发展提供支撑。

详细情况参见“经营情况的讨论与分析”。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明
□适用 √不适用

二、经营情况的讨论与分析

报告期内，公司实现营业总收入41,291.19万元，其中营业收入26,672.75万元，实现净利润20,970.32万元，归属于母公司股东的净利润21,183.78万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润-710.47万元。

现阶段，国家支持房企加快从以新房销售为主向更多持有物业、提供高品质多样化居住服务转型，促进房地产市场平稳健康可持续发展，实现良性循环。公司始终牢牢把握国家政策导向和行业发展规律，主动融入城市更新的时代机遇，不断强化经营管理与降本增效，提升业务拓展与创新能力，优化资金使用效率，加速推进战略转型，加强企业文化和人力资源建设，进一步巩固了高质量可持续发展的坚实基础。

报告期内，公司归母净利润同比增长，主要系发行太保资产—新黄浦筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划形成投资收益；扣除非经常性损益后的净利润同比下降，主要系公司处于战略转型期，房产结转收入减少。公司坚持稳健经营和现金流安全，围绕“轻重并举”推进战略转型：一方面加强存量项目销售去化、商业办公招商运营和工程建设管理，努力稳定基本盘；另一方面加快租赁住房品牌化运营、资产证券化、轻资产管理输出和金融业务协同发展，持续优化资产结构和收入结构。公司各项经营活动总体平稳，重点工作有序推进。

（一）租赁住房与资产证券化：轻重并举取得实质突破

公司旗下“新黄浦·筑梦城”租赁住房品牌继续围绕上海新市民、青年人才居住需求，推进产品、服务和运营体系优化。报告期内，公司在营租赁住房项目整体保持较好运营水平，吴泾、梅陇项目期末出租率均处于较高水平。公司通过标准化产品设计、数字化管理平台、智慧安防系统、社群运营和人才服务配套，持续提升租赁住房项目的客户黏性和运营效率。同时，公司稳步推进轻资产管理输出，将重资产项目中形成的产品能力、运营标准和服务体系向外部项目复制，进一步拓展品牌影响力和管理收入来源。

资产证券化方面，公司以闵行区梅陇镇MHPO-0306单元02-03A-01a地块租赁住房项目为底层资产，成功发行“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”。该专项计划于2026年2月13日正式设立，发行规模11.942亿元，并于2026年2月24日完成底层资产所属项目公司交割。

本次专项计划发行是公司盘活存量租赁住房资产、拓宽不动产融资渠道的重要实践，对报告期投资收益产生积极影响，也初步打通了租赁住房业务“投、融、建、管、退”的全周期闭环，为公司后续提升持有型资产运营效率、探索轻资产发展模式奠定了基础。

（二）商品住宅销售：坚持现金流优先，分类施策推进去化

面对新房市场需求不足、竞品分流加剧及购房者决策周期延长等压力，公司坚持以现金流安全和库存去化为核心，深入项目一线动态研判市场变化，按照“一盘一策”原则优化推盘节奏、价格策略、渠道组合和客户转化机制。

报告期内，公司实现销售金额36,726.76万元，销售面积15,359.17平方米。在行业销售整体承压的背景下，公司将销售回款和存货去化置于更加优先的位置，通过灵活调整营销资源、强化案场执行和加强回款考核，努力保持房地产销售业务基本稳定。

（三）商业办公与园区运营：稳定存量客户，提升运营质效

报告期内，商办租赁市场供需矛盾仍然突出，租户成本控制意识增强，招商竞争持续加剧。公司下属科技京城管理公司围绕年度经营目标，统筹推进招商运营、客户服务和成本管控，努力稳定出租率和租金收入。

公司依托科技京城品牌、区位和产业载体优势，持续优化租户结构，围绕科技创新企业和专业服务机构完善招商策略。在商办市场整体承压的环境下，公司运营业务展现良好韧性。

（四）工程建设：统筹进度、质量与安全，有序推进项目建设交付

报告期内，公司各在建项目按照年度经营计划有序推进。公司持续强化项目节点管理、工程质量管控和安全生产责任落实，统筹处理工程进度、成本控制和交付品质之间的关系。公司严格履行交付责任，相关项目进度、质量和安全风险总体可控。

（五）金融业务：坚持稳健经营，增强协同支撑能力

报告期内，华闻期货继续坚持稳健合规经营，围绕经纪业务、风险管理、财富管理和数字化转型推进重点工作，客户权益规模、市场份额和盈利能力总体保持稳定。报告期末，华闻期货客户权益规模为125亿元。

公司其他金融子公司围绕投资、保理、私募证券等业务稳健开展经营，持续加强风险识别、合规管理和流动性管理。金融业务与房地产业务在资产管理、资金运作和客户服务等方面的协同基础进一步巩固，为公司多元化经营和利润结构优化提供支撑。

（六）房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产开发投资情况

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	54,230.00	77,287.74	127,360.79		127,360.79	66,000.00	2.06
2	湖州	新黄浦唐南CX地块（玉象府）	住宅	竣工销售	63,671.00	119,982.33	179,553.09		179,553.09	132,892.00	10.89
3	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHPO-1001单元10A-05A地块(星悦河畔家园)	保障性租赁房	竣工出租	50,344.10	135,928.70	184,839.02		184,839.02	221,454.30	

4	上海	江南颐景轩	住宅	竣工销售	32,711.13	39,253.36	66,156.92		66,156.92	147,230.37	1,870.01
5	南京	南京江北新区G27地块	住宅	在建项目	27,018.20	32,421.84	48,275.03	48,275.03		76,084.00	9,944.88

2、报告期内房地产销售和结转情况

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			
2	湖州	新黄浦花园名都（四象府A、B、D）	住宅	89,192.12	86,098.19	1,881.08	2,391.63	3,107.12
3	湖州	新黄浦唐南CX地块（玉象府）	住宅	139,162.16	117,965.11	929.60	1,203.15	1,998.07
4	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02			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			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	125.31	168.44	1,669.31
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	219.58	313.91	3,769.65
8	上海	新顾城0419-01地块（欣康苑）	住宅	117,440.84	117,008.59			75.02
9	杭州	听悦雅庭	住宅	38,242.36	38,242.36			89.84
10	杭州	风荷叠翠府	住宅	63,819.55	63,819.55			238.16
11	上海	江南颐景轩	住宅	37,913.25	37,913.25	940.60	5,266.11	
12	南京	南京江北新区G27地块	住宅	35,093.77	20,839.75			20,839.75

报告期内，公司共计实现销售金额36,726.76万元，销售面积15,359.17平方米，实现结转收入金额12,390.06万元，结转面积19,191.04平方米，报告期末待结转面积34,591.90平方米。

3、报告期内房地产出租情况

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	写字楼	53,511.90	2,810.08	100.00	否	
2	上海	东方伟业广场	商业	1,690.92	48.23	100.00	否	
3	上海	东方伟业广场	写字楼	8,096.67	323.58	100.00	否	
4	上海	吴泾星悦河畔家园	住宅	136,713.22	5,707.89	100.00	否	
5	上海	梅陇星悦梦庭	住宅	57,309.37	1,014.18	100.00	否	

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司战略定位和核心竞争力总体保持稳定，依托地产与金融协同优势，打通存量资产资本化路径，完善轻重并举发展模式，进一步强化产品运营、资产管理、成本管控和组织协同能力，培育企业第二增长曲线，助推房地产业务向高质量可持续运营转型。

（一）保障性租赁住房先发优势与全周期资管能力

公司较早参与上海租赁住房建设和运营，在项目获取、开发建设、产品设计、运营服务和客户管理等方面积累了较为完整的实践经验。“新黄浦·筑梦城”品牌影响力持续提升，已形成一定标准化、规模化运营能力。

报告期内，公司成功发行保租房持有型不动产资产支持专项计划，进一步验证了公司租赁住房资产的运营质量和资本市场认可度。公司已初步形成租赁住房“开发培育—稳定运营—资产证券化—资金回笼—再投资或轻资产输出”的全周期资产管理能力，为未来持有型业务价值释放创造了条件。

（二）科技园区品牌与稀缺产业载体优势

公司旗下科技京城位于上海中心城区，是公司长期培育的重要产业载体和商办运营品牌。经过多年发展，科技京城已形成“一园多基地”的产业格局，在科技型企业集聚、创新创业服务和楼宇运营管理方面具有较强品牌影响力。

在商办市场竞争加剧的背景下，科技京城的中心城区区位、成熟产业生态和长期客户积累具有一定稀缺性。公司通过招商优化和服务能力提升，持续增强存量园区资产的经营韧性。

（三）多元业务赛道与金融协同优势

公司金融业务覆盖期货、信托、基金、私募证券等领域，已形成多元金融业务布局。华闻期货作为公司重要金融子公司，在客户权益、市场份额、风险管理和金融科技等方面保持较好经营基础。

多元业务布局有助于公司降低对单一住宅开发销售模式的依赖。在行业深度调整期，租赁住房、园区运营和金融业务能够为公司提供相对持续的经营收入和现金流，增强公司穿越周期的能力。

（四）深耕上海及长三角的区域布局优势

公司长期深耕以上海为核心的长三角区域，对当地人口结构、产业分布、住房需求和城市更新方向具有较深理解。公司现有房地产开发、租赁住房和园区运营业务主要位于上海、浙江、江苏等区域，核心资产区位条件较好，与长三角人口和产业集聚趋势具有较高匹配度。在行业城市分化加剧的背景下，公司聚焦核心区域、控制低效扩张的经营策略，有利于降低跨区域扩张风险，并提升存量资产流动性和抗风险能力。

（五）成本管控与精细化管理

公司持续推进精细化管理和降本增效，围绕预算管理、工程成本、采购管理、费用管控和资金使用效率建立全链条成本管理机制。公司通过强化项目全周期成本管控和经营结果考核，努力保持费用支出与业务规模、现金流入相匹配。

同时，公司围绕轻资产转型持续完善总部统筹、业务单元协同和项目责任制，强化投资、开发、运营、财务和风控之间的联动，提高决策效率和执行能力。努力搭建贴合市场的组织架构和管理体系，不断强化人力资源建设，为公司推进存量盘活、轻资产输出和多元业务协同提供了支撑。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	266,727,500.87	388,804,118.86	-31.40%
手续费及佣金收入	109,336,094.58	78,793,416.21	38.76%
提取保险责任准备金净额	5,249,749.46	3,630,005.87	44.62%
税金及附加	25,763,772.52	14,548,119.07	77.09%
投资收益	270,007,412.96	112,729,688.71	139.52%
对联营企业和合营企业投资收益	39,400,301.92	96,485,826.70	-59.16%
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-924,982.11	11,486,400.26	-108.05%
资产处置收益	95,364.23	-9,037.22	1155.24%
营业外收入	410,630.26	171,895.83	138.88%
营业外支出	1,636,178.49	1,247,914.38	31.11%
所得税费用	-4,338,161.12	8,528,227.81	-150.87%
净利润	209,703,174.32	106,165,952.45	97.52%
归属于母公司股东的净利润	211,837,819.41	101,630,494.22	108.44%
经营活动产生的现金流量净额	858,725,553.57	1,316,309,674.63	-34.76%
投资活动产生的现金流量净额	287,505,661.12	-254,372,113.93	213.03%
筹资活动产生的现金流量净额	57,383,571.55	253,777,380.87	-77.39%

营业收入变动原因说明：报告期内下属房产项目公司结转销售收入减少。
手续费及佣金收入变动原因说明：报告期内下属期货公司手续费及佣金收入增加。
提取保险责任准备金净额变动原因说明：报告期内下属期货公司提取保险责任准备金增加。
税金及附加变动原因说明：报告期内下属房产项目公司土地增值税清算税款增加。
投资收益变动原因说明：报告期内公司发行保租房持有型不动产ABS转让项目公司所致。
对联营企业和合营企业投资收益变动原因说明：报告期内权益法核算公司利润减少，对应投资收益减少。
信用减值损失变动原因说明：报告期内公司冲回的信用减值损失减少。
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增加。
营业外收入变动原因说明：报告期内下属房产公司资产报废收益增加。
营业外支出变动原因说明：报告期内下属房产公司营业外支出增加。
所得税费用变动原因说明：主要为报告期内公司递延所得税费用减少。

净利润变动原因说明：主要为报告期内公司投资收益增加。
归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要为报告期内公司投资收益增加。
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及手续费佣金流入减少。
投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司发行保租房持有型不动产 ABS 转让项目公司所致。
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减少。

2、 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

(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（%）	上年期末数	上年期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上年期末变动比例（%）	情况说明
应收票据	14,749,395.26	0.07%		0.00%	100.00%	报告期内下属房产项目公司新增应收款项所致。
其他流动资产	6,968,768,116.08	31.25%	5,134,870,458.04	25.67%	35.71%	报告期内下属期货公司应收货币保证金增加所致。
其他权益工具投资	183,834,365.06	0.82%	4,704,365.06	0.02%	3807.74%	报告期内公司认购公司发行保租房持有型不动产 ABS 份额所致。
其他非流动资产	3,825,904.49	0.02%	29,488,593.75	0.15%	-87.03%	报告期内公司发行保租房持有型不动产 ABS 转让项目公司所致。
短期借款	12,750,930.66	0.06%	34,276,320.03	0.17%	-62.80%	报告期内下属公司偿还借款所致。
应付职工薪酬	34,601,700.33	0.16%	58,467,993.73	0.29%	-40.82%	报告期内公司支付职工奖金及绩效工资所致。
租赁负债	1,463,439.20	0.01%	3,819,974.46	0.02%	-61.69%	报告期内下属公司支付租赁款所致。
其他非流动负债	474,143,901.07	2.13%	97,833,192.55	0.49%	384.65%	报告期内下属房产项目公司预收房款增加所致。

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	54,049,843.45	诉讼冻结

存货	290,000,000.00	借款抵押
投资性房地产	2,643,740,516.98	借款抵押
固定资产	364,157,824.78	借款抵押
应收股利	449,730,000.00	监管限制
在建工程	252,619,933.48	借款抵押

4、 其他说明

□适用 √不适用

（四） 投资状况分析

1、 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	2,453,952,351.36	7,235,946.76	2,446,716,404.60	2,514,152,351.36	7,235,946.76	2,506,916,404.60
对合营及联营企业投资	1,394,268,561.87	12,579,190.46	1,381,689,371.41	1,359,306,853.66	12,579,190.46	1,346,727,663.20
合计	3,848,220,913.23	19,815,137.22	3,828,405,776.01	3,873,459,205.02	19,815,137.22	3,853,644,067.80

(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	210,664,828.82	3,484,659.55			426,626,047.43	480,404,552.80	10,723,992.83	171,094,975.83
其他非流动金融资产	174,108,228.93	3,903,120.68						178,011,349.61
其他权益工具投资	4,704,365.06				179,130,000.00			183,834,365.06
合计	389,477,422.81	7,387,780.23			605,756,047.43	480,404,552.80	10,723,992.83	532,940,690.50

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

（五） 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

报告期内公司成功发行“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”，转让子公司上海陇闵置业发展有限公司项目公司100%股权，实现转让收益2.17亿元，大幅增加当期利润总额，占当期利润总额的105.58%。

（六） 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	24,029.03	23,297.03	0.00	-8.33	-160.09
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；销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（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	57,080.66	54,028.36	0.00	-3.02	-3.02
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	28,095.21	11,440.58	654.13	87.42	87.42
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	9,169.01	3,165.68	2,253.94	373.40	368.61
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	64,964.26	39,545.09	340.52	-146.46	-167.85
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、	1,000.00	5,872.59	1,535.71	0.00	-241.57	-241.57

		电工器材、化工产品及原料（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。						
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	215,453.75	4,587.33	4,588.35	-58.50	-64.50
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。	500.00	11,360.59	-4,279.41	6,700.90	482.45	494.60
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	67,224.40	9,438.54	2,486.87	-585.55	-709.27
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	1,334,918.20	69,478.37	14,622.74	1,329.69	995.42
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	14,142.22	14,044.56	0.00	795.33	795.33
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	36,502.53	9,049.52	9.43	379.60	379.60
上海浦浩投资有限公司	子公司	资产管理。	25,000.00	14,891.18	6,519.99	132.17	113.66	113.66
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	8,827.08	5,822.57	0.00	-1,007.81	-1,007.81
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	2,095.27	886.02	1,289.33	0.31	2.31
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	9,425.70	7,978.71	0.00	-146.15	-140.93
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	5,000.00	11,140.49	7,904.41	0.00	-16.15	351.21

		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)。						
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，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）	5,000.00	16,820.10	10,970.30	8,322.96	975.54	1,105.73
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	21,700.92	14,567.65	1,203.15	100.80	69.24
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	80,155.83	3,428.40	40.23	-545.90	-544.83
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	559,685.29	405,262.80	15,105.00	12,050.08	12,282.23
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	274,610.18	65,590.16	4,438.63	-435.41	-333.64

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海闵浦申宝生物科技发展有限公司	设立	
上海陇闵置业发展有限公司	转让	
上海浦荟湾城市建设发展有限公司	注销	
上海浦新湾城市建设发展有限公司	注销	

其他说明

□适用 √不适用

(七) 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	100.00	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	100.00	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	100.00	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	100.00	投资金融产品
华闻期货匠燃进取一号单一资产管理计划	100.00	投资金融产品

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

□适用 √不适用

(二) 其他披露事项

□适用 √不适用

第四节　公司治理、环境和社会

一、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	变动原因说明
赵峥嵘	非独立董事	离任	个人原因	
吴庆斌	非独立董事	选举	其他	选举为董事长
徐俊	非独立董事	选举	其他	增补董事

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司时任董事长赵峥嵘先生因个人身体原因，于 2026 年 3 月辞任公司董事长、董事会战略委员会主任委员、董事职务（详见公司临 2026-002 公告）；公司现任非独立董事吴庆斌先生于 2026 年 4 月 20 日召开的第十届二次董事会被选举为公司董事长、董事会战略委员会主任委员（详见公司临 2026-003 公告）；公司现任非独立董事徐俊先生于 2026 年 5 月 12 日召开的 2025 年年度股东会被选举为公司董事（详见公司临 2026-010 公告）。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、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） 相关股权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

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

五、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

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、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、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、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

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十、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）资产收购或股权收购、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）其他重大关联交易

□适用 √不适用

（七）其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

（二）报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	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	4,934.00			业主小产证登记日	阶段性担保	否	否	否	否		否	否	控股子公司
南京浦扬房地产开发有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	8,187.50			办妥抵押登记	阶段性担保	否	否	否	否		否	否	控股子公司
上海欣济置业有限公司	全资子公司	保障房购买客户	825.00	2019-11-09	2019-11-09	办妥抵押登记	连带责任保证	否	否	否	否		否	否	全资子公司
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	2019-11-09	2019-11-09	办妥抵押登记	连带责任保证	否	否	否	否		否	否	全资子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-51,436.80								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							17,846.50								
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							-54,637.25								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							148,212.05								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							166,058.55								
担保总额占公司净资产的比例(%)							33.15%								
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）															
上述三项担保金额合计（C+D+E）															

未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

（三）其他重大合同

□适用 √不适用

十二、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十三、其他重大事项的说明

□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、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

（一） 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	28,797
截至报告期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		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）		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	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	-5,471,600	21,875,700	3.25	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		21,034,430	3.12	0	无		其他
沈臻宇		16,089,800	2.39	0	无		境内自然人

张洁		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		13,896,600	2.06	0	无		其他
上海新黄浦（集团）有限责任公司		5,628,000	0.84	0	无		国有法人
深圳申晖控股有限公司		4,000,000	0.59	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	21,875,700	人民币普通股	21,875,700
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
深圳申晖控股有限公司	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
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	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。 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。 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。 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。		
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十名股东
□适用 √不适用

三、董事和高级管理人员情况

（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况
□适用 √不适用

其它情况说明
□适用 √不适用

（二）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

（三）其他说明
□适用 √不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

五、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

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		8,385,837,345.24	7,140,289,281.22
结算备付金		18,269,148.95	22,066,294.98
拆出资金			
交易性金融资产		171,094,975.83	210,664,828.82
衍生金融资产			
应收票据		14,749,395.26	
应收账款		38,360,130.68	30,542,607.87
应收款项融资			
预付款项		80,240,079.40	96,306,017.54
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		553,399,177.40	546,949,181.92
其中：应收利息			609,000.00
应收股利		454,224,626.93	454,224,825.55
买入返售金融资产			
存货		824,098,385.99	847,365,408.05
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		6,968,768,116.08	5,134,870,458.04
流动资产合计		17,054,816,754.83	14,029,054,078.44
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资		12,400,000.00	13,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,381,689,371.41	1,346,727,663.20
其他权益工具投资		183,834,365.06	4,704,365.06

其他非流动金融资产		178,011,349.61	174,108,228.93
投资性房地产		2,756,098,310.74	3,697,679,992.32
固定资产		404,904,396.63	412,241,023.84
在建工程		252,619,933.48	224,105,468.54
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,272,534.47	10,201,795.23
无形资产		1,142,829.65	1,518,623.49
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		12,302,004.60	13,040,252.15
递延所得税资产		47,762,916.78	48,827,159.35
其他非流动资产		3,825,904.49	29,488,593.75
非流动资产合计		5,241,863,916.92	5,975,643,165.86
资产总计		22,296,680,671.75	20,004,697,244.30
流动负债：			
短期借款		12,750,930.66	34,276,320.03
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		179,256,283.61	200,949,364.96
预收款项		22,389,243.86	30,137,996.54
合同负债		181,265,241.60	252,721,785.67
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		34,601,700.33	58,467,993.73
应交税费		79,748,570.69	96,769,205.42
其他应付款		1,042,928,287.20	1,079,109,174.96
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		42,927,049.91	48,074,925.31
其他流动负债		12,520,097,454.79	10,080,802,877.47
流动负债合计		14,115,964,762.65	11,881,309,644.09

非流动负债：			
保险合同准备金		84,100,354.25	78,850,604.79
长期借款		2,536,364,100.00	3,053,654,400.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,463,439.20	3,819,974.46
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		74,794,663.47	79,288,225.82
其他非流动负债		474,143,901.07	97,833,192.55
非流动负债合计		3,170,866,457.99	3,313,446,397.62
负债合计		17,286,831,220.64	15,194,756,041.71
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	1,036,541.62
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	14,867,441.74
未分配利润		2,793,527,784.45	2,581,689,965.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,749,909,342.60	4,538,071,523.19
少数股东权益		259,940,108.51	271,869,679.40
所有者权益（或股东权益）合计		5,009,849,451.11	4,809,941,202.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		22,296,680,671.75	20,004,697,244.30

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

2026 年 6 月 30 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日

流动资产：			
货币资金		953,993,769.40	545,577,563.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		12,436,822.56	12,514,321.09
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款		1,730,195,883.06	2,034,258,683.85
其中：应收利息			
应收股利		454,224,626.93	454,224,626.93
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	465,331.40
流动资产合计		2,697,091,806.42	2,592,815,900.02
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资		30,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资		3,771,893,122.51	3,795,948,263.43
其他权益工具投资		179,130,000.00	
其他非流动金融资产		178,011,349.61	174,108,228.93
投资性房地产		369,066,399.27	378,933,786.27
固定资产		819,408.52	875,533.18
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		138,717.13	298,144.28
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
递延所得税资产			
其他非流动资产		650,158.72	
非流动资产合计		4,529,709,155.76	4,350,261,075.09
资产总计		7,226,800,962.18	6,943,076,975.11
流动负债：			

短期借款		2,743,708.44	
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		4,858,052.19	1,941,336.32
合同负债			
应付职工薪酬		5,320,000.00	17,269,172.22
应交税费		3,511,418.50	4,316,457.45
其他应付款		1,269,479,176.76	1,199,120,227.22
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		22,922,047.32	19,484,610.10
其他流动负债			
流动负债合计		1,309,546,564.72	1,242,843,964.82
非流动负债：			
长期借款		930,284,100.00	912,444,400.00
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		27,361,547.67	29,775,449.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		957,645,647.67	942,219,849.61
负债合计		2,267,192,212.39	2,185,063,814.43
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	1,332,176.56
专项储备			
盈余公积		364,720,344.49	364,720,344.49
未分配利润		2,917,466,126.65	2,715,870,537.54

所有者权益（或股东权益）合计		4,959,608,749.79	4,758,013,160.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,226,800,962.18	6,943,076,975.11

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		412,911,866.36	497,184,406.73
其中：营业收入		266,727,500.87	388,804,118.86
利息收入		36,848,270.91	29,586,871.66
已赚保费			
手续费及佣金收入		109,336,094.58	78,793,416.21
二、营业总成本		485,569,146.51	516,935,070.06
其中：营业成本		182,766,972.13	258,599,264.57
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		5,249,749.46	3,630,005.87
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		25,763,772.52	14,548,119.07
销售费用		101,112,995.24	86,484,976.81
管理费用		105,919,782.27	89,690,852.75
研发费用			
财务费用		64,755,874.89	63,981,850.99
其中：利息费用		65,551,309.91	70,035,317.69
利息收入		4,142,223.81	6,472,942.29
加：其他收益		2,682,266.27	2,223,225.25
投资收益（损失以“-”号填列）		270,007,412.96	112,729,688.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,400,301.92	96,485,826.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		7,387,780.23	9,090,585.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-924,982.11	11,486,400.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		95,364.23	-9,037.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		206,590,561.43	115,770,198.81
加：营业外收入		410,630.26	171,895.83
减：营业外支出		1,636,178.49	1,247,914.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		205,365,013.20	114,694,180.26
减：所得税费用		-4,338,161.12	8,528,227.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		209,703,174.32	106,165,952.45
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		209,703,174.32	106,165,952.45
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）		211,837,819.41	101,630,494.22
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,134,645.09	4,535,458.23
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（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		209,703,174.32	106,165,952.45

（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		211,837,819.41	101,630,494.22
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,134,645.09	4,535,458.23
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.3146	0.1509
（二）稀释每股收益(元/股)		0.3146	0.1509

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入		27,385,413.49	32,562,264.79
减：营业成本		11,067,921.00	11,849,555.00
税金及附加		3,771,340.98	4,263,987.92
销售费用		226,986.69	605,861.00
管理费用		34,343,794.35	30,037,528.14
研发费用			
财务费用		30,206,113.05	25,127,664.94
其中：利息费用		31,579,181.61	28,195,951.19
利息收入		4,565,983.11	3,102,248.75
加：其他收益		379,716.25	338,115.80
投资收益（损失以“-”号填列）		246,417,081.30	99,530,741.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		36,144,859.08	93,353,556.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		3,903,120.68	2,811,245.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）		712,511.52	-2,329,957.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		199,181,687.17	61,027,812.14
加：营业外收入			

减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		199,181,687.17	61,027,812.14
减：所得税费用		-2,413,901.94	869,086.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		201,595,589.11	60,158,725.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		201,595,589.11	60,158,725.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		201,595,589.11	60,158,725.34
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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		573,063,597.34	359,924,678.50
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		173,977,323.46	122,560,819.02
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		5,395,156.89	15,409,785.24
收到其他与经营活动有关的现金		669,291,892.67	1,470,665,752.37
经营活动现金流入小计		1,421,727,970.36	1,968,561,035.13
购买商品、接受劳务支付的现金		148,120,168.70	252,422,321.01
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		10,031,876.12	17,660,366.79
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		166,345,962.74	163,060,079.40
支付的各项税费		69,487,467.50	65,262,213.37
支付其他与经营活动有关的现金		169,016,941.73	153,846,379.93
经营活动现金流出小计		563,002,416.79	652,251,360.50
经营活动产生的现金流量净额		858,725,553.57	1,316,309,674.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		495,616,212.05	765,457,541.26
取得投资收益收到的现金		8,957,073.50	134,192,095.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		618,685.94	1,150.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		196,015,145.03	1,089,629.49
收到其他与投资活动有关的现金		317,776,370.97	
投资活动现金流入小计		1,018,983,487.49	900,740,416.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		124,971,778.94	340,624,485.98
投资支付的现金		606,506,047.43	770,388,044.22
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			44,100,000.00
投资活动现金流出小计		731,477,826.37	1,155,112,530.20
投资活动产生的现金流量净额		287,505,661.12	-254,372,113.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		890,875.77	27,494,310.81
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		205,611,500.01	247,411,341.02
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	987,150,000.00
筹资活动现金流入小计		256,502,375.78	1,262,055,651.83
偿还债务支付的现金		98,497,337.04	899,620,628.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		52,719,320.63	88,216,732.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		47,902,146.56	20,440,910.00
筹资活动现金流出小计		199,118,804.23	1,008,278,270.96
筹资活动产生的现金流量净额		57,383,571.55	253,777,380.87
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		1,203,614,786.24	1,315,714,941.57
加：期初现金及现金等价物余额		7,128,172,715.55	4,927,055,403.01
六、期末现金及现金等价物余额		8,331,787,501.79	6,242,770,344.58

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		29,911,639.71	32,503,016.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		102,667,073.73	307,374,739.16
经营活动现金流入小计		132,578,713.44	339,877,755.88
购买商品、接受劳务支付的现金		313,591.55	697,672.88
支付给职工及为职工支付的现金		40,720,350.75	52,801,323.87
支付的各项税费		5,792,367.68	9,500,715.40
支付其他与经营活动有关的现金		181,173,115.83	207,827,692.62
经营活动现金流出小计		227,999,425.81	270,827,404.77
经营活动产生的现金流量净额		-95,420,712.37	69,050,351.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		470,472,222.22	570,000,000.00
取得投资收益收到的现金			122,486,605.95
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		429,248,870.97	20,400,000.00
投资活动现金流入小计		899,721,093.19	712,886,605.95

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		229,202.61	9,020.77
投资支付的现金		409,130,000.00	520,000,000.00
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		46,000,000.00	301,150,000.00
投资活动现金流出小计		455,359,202.61	821,159,020.77
投资活动产生的现金流量净额		444,361,890.58	-108,272,414.82
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		32,741,500.01	129,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		60,000,000.00	920,000,000.00
筹资活动现金流入小计		92,741,500.01	1,049,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,254,800.00	832,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,011,672.50	27,528,478.50
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		33,266,472.50	859,528,478.50
筹资活动产生的现金流量净额		59,475,027.51	189,471,521.50
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		408,416,205.72	150,249,457.79
加：期初现金及现金等价物余额		545,577,563.68	410,821,195.07
六、期末现金及现金等价物余额		953,993,769.40	561,070,652.86

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

2026年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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、上年期末余额	673,396,786.00				902,104,439.63		1,036,541.62		364,976,349.16	14,867,441.74	2,581,689,965.04		4,538,071,523.19	271,869,679.40	4,809,941,202.59
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		1,036,541.62		364,976,349.16	14,867,441.74	2,581,689,965.04		4,538,071,523.19	271,869,679.40	4,809,941,202.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											211,837,819.41		211,837,819.41	-11,929,570.89	199,908,248.52
（一）综合收益总额											211,837,819.41		211,837,819.41	-2,134,645.09	209,703,174.32
（二）所有者投入和减少资本														-9,794,925.80	-9,794,925.80
1．所有者投入的普通股														-9,800,000.00	-9,800,000.00
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														5,074.20	5,074.20
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配															
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	673,396,786.00				902,104,439.63		1,036,541.62		364,976,349.16	14,867,441.74	2,793,527,784.45		4,749,909,342.60	259,940,108.51	5,009,849,451.11

项目	2025年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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
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	2,540,293,382.25		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）										386,125.21	101,244,369.01		101,630,494.22	1,064,398.28	102,694,892.50
（一）综合收益总额											101,630,494.22		101,630,494.22	4,535,458.23	106,165,952.45
（二）所有者投入和减少资本														-3,471,059.95	-3,471,059.95
1．所有者投入的普通股														-3,312,705.83	-3,312,705.83
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														-158,354.12	-158,354.12

（三）利润分配										386,125.21	-386,125.21				
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备										386,125.21	-386,125.21				
3．对所有者（或股东）的分配															
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	673,396,786.00				902,104,439.63		2,547,640.18		364,976,349.16	13,956,087.16	2,641,537,751.26		4,598,519,053.39	251,736,354.02	4,850,255,407.41

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

2026年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度										
	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
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		1,332,176.56		364,720,344.49	2,715,870,537.54	4,758,013,160.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										201,595,589.11	201,595,589.11
（一）综合收益总额										201,595,589.11	201,595,589.11
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											

2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	673,396,786.00				1,002,693,316.09		1,332,176.56		364,720,344.49	2,917,466,126.65	4,959,608,749.79

项目	2025年半年度										
	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
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）										60,158,725.34	60,158,725.34
（一）综合收益总额										60,158,725.34	60,158,725.34
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											

3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	673,396,786.00				1,002,693,316.09		2,547,640.18		364,720,344.49	2,733,353,127.48	4,776,711,214.24

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 2026 年 6 月 30 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 8 月 27 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 2026 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2026 年度半年度合并及母公司经营成果和现金流量。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

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

本公司的记账本位币为人民币。

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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、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

折旧或摊销方法

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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

√适用 □不适用

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	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等。

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、清偿负债同时进行时，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业务模式，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。对可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和历史经验为基础，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和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

(1) 重要会计政策变更

□适用 √不适用

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2026 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

41、 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	63,480.28	65,898.84
银行存款	2,131,361,268.78	1,589,134,773.16
其他货币资金	6,254,412,596.18	5,551,088,609.22
存放财务公司存款		
合计	8,385,837,345.24	7,140,289,281.22
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6,253,823,115.42 元。本公司所属子公司因诉讼冻结的资金金额54,049,843.45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	18,269,148.95	22,066,294.98

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	171,094,975.83	210,664,828.82	
其中：			
权益工具投资	10,880,427.45	11,866,966.20	
其他	160,214,548.38	198,797,862.62	
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	171,094,975.83	210,664,828.82	

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	14,749,395.26	
合计	14,749,395.26	

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	240,518.69	
合计	240,518.69	

(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）	38,514,728.08	30,902,870.39
1年以内	38,514,728.08	30,902,870.39
1至2年	644,341.56	33,859.45
2至3年	7,000.00	
3年以上		
3至4年		981,500.00
4至5年	981,500.00	
5年以上	13,430,401.28	13,430,401.28
合计	53,577,970.92	45,348,631.12

(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	24.79	12,987,278.78	97.78	295,292.50	13,282,571.28	29.29	12,987,278.78	97.78	295,292.50
其中：										
按组合计提坏账准备	40,295,399.64	75.21	2,230,561.46	5.54	38,064,838.18	32,066,059.84	70.71	1,818,744.47	5.67	30,247,315.37
其中：										
组合1账龄组合	40,295,399.64	75.21	2,230,561.46	5.54	38,064,838.18	32,066,059.84	70.71	1,818,744.47	5.67	30,247,315.37
合计	53,577,970.92	100.00	15,217,840.24		38,360,130.68	45,348,631.12	100.00	14,806,023.25		30,542,607.87

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）	39,132,210.19	1,956,610.51	5.00
1－2 年	26,859.45	2,685.95	10.00
2－3 年	7,000.00	1,050.00	15.00
3－4 年			
4－5 年	981,500.00	196,300.00	20.00
5 年以上	147,830.00	73,915.00	50.00
合计	40,295,399.64	2,230,561.46	

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	12,987,278.78					12,987,278.78
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,818,744.47	426,698.58			-14,881.59	2,230,561.46
合计	14,806,023.25	426,698.58			-14,881.59	15,217,840.24

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	15,963,090.92		15,963,090.92	29.79	798,154.55
佶深（上海）汽车销售有限公司	9,233,722.50		9,233,722.50	17.23	8,938,430.00
上海交通大学	6,175,000.00		6,175,000.00	11.53	308,750.00
仪征众成涤纶有限公司	3,951,088.78		3,951,088.78	7.37	3,951,088.78
上海陇闵置业发展有限公司	2,522,050.82		2,522,050.82	4.71	126,102.54
合计	37,844,953.02		37,844,953.02	70.63	14,122,525.87

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	26,377,291.54	21.18	37,121,999.74	26.20
1 至 2 年	98,045,950.16	78.74	104,458,310.32	73.73
2 至 3 年	52,407.06	0.04	52,407.06	0.04
3 年以上	35,826.87	0.03	35,826.87	0.03
减值准备	-44,271,396.23		-45,362,526.45	
合计	80,240,079.40	100.00	96,306,017.54	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	39,381,567.89	31.63
第二名	36,474,270.83	29.29
第三名	16,140,286.00	12.96
第四名	12,768,926.52	10.26
第五名	3,766,285.88	3.02
合计	108,531,337.12	87.16

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
应收股利	454,224,626.93	454,224,825.55
其他应收款	99,174,550.47	92,115,356.37
合计	553,399,177.40	546,949,181.92

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
合计		609,000.00

(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

(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	449,730,000.00
灏闰企业管理（上海）有限公司	4,494,626.93	4,494,626.93
基金产品应收股利		198.62
合计	454,224,626.93	454,224,825.55

应收股利的受限情况详见附注（七）31 所有权或使用权受限资产

(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

(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）	73,127,904.32	63,591,747.08
1 年以内	73,127,904.32	63,591,747.08
1 至 2 年	2,917,992.29	16,175,281.27
2 至 3 年	13,603,040.01	8,395,158.36
3 年以上		
3 至 4 年	9,189,661.31	5,903,364.45
4 至 5 年	5,462,009.81	677,309.99
5 年以上	113,769,027.62	115,673,211.39
合计	218,069,635.36	210,416,072.54

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	48.78	106,282,401.80	99.91	99,229.02	106,381,630.82	50.56	106,282,401.80	99.91	99,229.02
按组合计提预期信用损失的其他应收款	111,688,004.54	51.22	12,612,683.09	11.29	99,075,321.45	104,034,441.72	49.44	12,018,314.37	11.55	92,016,127.35
其中：组合 1 账龄组合	111,688,004.54	51.22	12,612,683.09	11.29	99,075,321.45	104,034,441.72	49.44	12,018,314.37	11.55	92,016,127.35
合计	218,069,635.36	100.00	118,895,084.89		99,174,550.47	210,416,072.54	100.00	118,300,716.17		92,115,356.37

(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	128,595,234.33	133,003,633.31
押金及保证金	53,715,147.72	46,193,351.33
暂付款	21,786,312.00	21,786,312.00
代垫款、代收代付、备用金等	13,972,941.31	9,432,775.90
合计	218,069,635.36	210,416,072.54

(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)	
2026年1月1日余额	12,018,314.37		106,282,401.80	118,300,716.17
2026年1月1日余额在本期	12,018,314.37		106,282,401.80	118,300,716.17
--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	598,283.53			598,283.53
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	3,914.81			3,914.81
2026年6月30日余额	12,612,683.09		106,282,401.80	118,895,084.89

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

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	84,271,118.82	84,271,118.82

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			106,381,630.82	106,282,401.80

注：已收到上海金融法院关于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）	73,127,904.32	3,656,395.20	5.00
1-2 年（含 2 年）	2,917,992.29	291,799.22	10.00
2-3 年（含 3 年）	13,603,040.01	2,040,456.02	15.00
3-4 年（含 4 年）	9,189,661.31	1,837,932.26	20.00
4-5 年（含 5 年）	5,462,009.81	1,092,401.98	20.00
5 年以上	7,387,396.80	3,693,698.41	50.00
合计	111,688,004.54	12,612,683.09	

(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	106,282,401.80					106,282,401.80
按组合计提预期信用损失的应收账款	12,018,314.37	598,283.53			-3,914.81	12,612,683.09
合计	118,300,716.17	598,283.53			-3,914.81	118,895,084.89

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
福建省闽中有机食品有限公司	84,271,118.82	38.64	借款	5 年以上	84,271,118.82
蓝绿双城科技集团有限公司	44,324,115.51	20.33	借款	1 年以内	2,216,205.78
上海米速实业集团有限公司	18,040,726.00	8.27	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	7.77	押金及保证金	3-5 年	5,383,543.52
北京东亚里程会议服务有限公司	10,000,000.00	4.59	押金及保证金	1 年以内	500,000.00
合计	173,573,327.73	79.60			110,411,594.12

(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	929,021.25		929,021.25	806,628.36		806,628.36
开发成本	411,052,416.70		411,052,416.70	335,444,257.98		335,444,257.98
开发产品	441,070,496.02	28,953,547.98	412,116,948.04	541,333,582.88	30,219,061.17	511,114,521.71
合计	853,051,933.97	28,953,547.98	824,098,385.99	877,584,469.22	30,219,061.17	847,365,408.05

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
南京江北新区 G27 地块	2025/7/22	2027/11	76,084.00	407,626,564.66	332,018,405.94
合计				411,052,416.70	335,444,257.98

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
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	64,090,798.73	18,881.99	15,956,629.96	48,153,050.76
新黄浦花园名都四象府（CD地块）	2020年	676,982.50			676,982.50
南浔经济开发区塘南单元CX地块（玉象府）	2023年	232,789,205.78		10,753,164.88	222,036,040.90
青浦区徐泾北欣沁苑	2015年	27,903,847.97			27,903,847.97
松江南站欣哲苑	2021年	22,200,308.80			22,200,308.80
松江南站欣畅苑	2021年	23,452,646.75		1,635,602.92	21,817,043.83
奉贤南桥基地欣平苑	2021年	64,793,005.29		3,163,762.56	61,629,242.73
新顾城保障住房项目0419-01地块（欣康苑）	2021年	6,918,903.20	0.38		6,918,903.58
杭州风荷叠翠府	2024年	4,704,090.78			4,704,090.78
杭州听悦雅庭	2024年	6,116,490.28			6,116,490.28
江南颐景轩（江南里）	2025年	72,002,520.64		68,772,808.91	3,229,711.73
合计		541,333,582.88	18,882.37	100,281,969.23	441,070,496.02

(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	30,219,061.17			1,265,513.19		28,953,547.98
合计	30,219,061.17			1,265,513.19		28,953,547.98

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1,265,513.19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）	7,873,973.87		1,548,019.30		6,325,954.57	
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块（玉象府）	12,306,957.62		398,503.37		11,908,454.25	
奉贤南桥基地欣平苑	2,906,025.19				2,906,025.19	
松江南站欣哲苑	385,517.23				385,517.23	
松江南站欣畅苑	714,324.63		83,822.31		630,502.32	
新顾城保障住房项目 0419-01 地块 （欣康苑）	91,375.91				91,375.91	
青浦区徐泾北欣沁苑	1,570,525.13				1,570,525.13	
杭州风荷叠翠府	99,111.37				99,111.37	
杭州听悦雅庭	80,298.36				80,298.36	
江南颐景轩（江南里）	1,930,045.29		1,930,045.29		0.00	
南京江北新区 G27 地块	4,797,760.91	4,178,312.40			8,976,073.31	4.18
合计	32,755,915.51	4,178,312.40	3,960,390.27		32,973,837.64	

(5) 合同履约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

合同取得成本	1,516,235.54	2,637,978.47
应收退货成本		
补偿性资产		
增值税留抵税额、待抵扣进项税额	53,556,661.97	50,814,689.13
预缴增值税	18,568,470.47	12,073,105.63
预缴企业所得税	5,890,071.47	5,890,071.47
预缴其他税金	38,798,818.91	34,176,582.37
应收质押保证金	77,820,960.00	20,169,246.40
应收货币保证金	6,563,648,682.32	4,814,952,289.28
应收结算担保金	76,404,706.29	41,006,188.73
固定收益类投资产品	138,855,841.09	169,120,000.00
上海智富茂城置业有限公司收购意向金	99,900,000.00	100,000,000.00
其他	78,262,029.68	74,030,306.56
存出保证金	5,445,638.34	
减：减值准备	189,900,000.00	190,000,000.00
合计	6,968,768,116.08	5,134,870,458.04

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，本期转回减值准备10.00万元，累计计提减值准备9,990.00万元。

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	60,000,960.00	803,941.60
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
广州期货交易所	17,820,000.00	
合计	77,820,960.00	20,169,246.40

2、 应收货币保证金

项目	期末金额			
	结算准备金	交易保证金	损失准备	合计
上海期货交易所	130,436,919.00	971,242,662.10		1,101,679,581.10
大连商品交易所	83,852,422.78	419,514,058.21		503,366,480.99
郑州商品交易所	99,341,213.65	333,710,107.25		433,051,320.90
中国金融期货交易所	62,211,361.30	4,027,623,891.30		4,089,835,252.60
上海国际能源交易中心	87,830,102.69	85,639,459.70		173,469,562.39
广州期货交易所	60,696,081.13	201,550,403.21		262,246,484.34
合计	524,368,100.55	6,039,280,581.77		6,563,648,682.32

（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	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

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	76,404,706.29	41,006,188.73

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	2,637,978.47	207,365.06	1,329,107.99			1,516,235.54	与相关收入确认采用相同基础

补偿性资产相关信息
□适用 √不适用

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	12,400,000.00		12,400,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00
合计	12,400,000.00		12,400,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00

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

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

(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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

(3) 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

(4) 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

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）	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	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）	49,002,454.20			2,130,434.78	3,095,621.21			3,058,158.93			46,909,481.70	
上海浦樾辰企业管理合伙企业（有限合伙）	6,454,471.36										6,454,471.36	
小计	55,456,925.56			2,130,434.78	3,095,621.21			3,058,158.93			53,363,953.06	
二、联营企业												
中泰信托有限责任公司	1,154,978,920.83				36,809,834.99						1,191,788,755.82	
江西瑞奇期货有限公司	133,802,937.50				-667,280.84						133,135,656.66	
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46	12,579,190.46									12,579,190.46	12,579,190.46
灏闰企业管理（上海）有限公司	250,000.50				2,304.93						252,305.43	
上海浦盈信企业管理有限公司	2,238,878.81		750,000.00		159,821.63						3,148,700.44	
小计	1,303,849,928.10	12,579,190.46	750,000.00		36,304,680.71						1,340,904,608.81	12,579,190.46
合计	1,359,306,853.66	12,579,190.46	750,000.00	2,130,434.78	39,400,301.92			3,058,158.93			1,394,268,561.87	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	其他					
新华新材（广东）科技产业发展有限公司	4,704,365.06						4,704,365.06			295,634.94	战略投资
新黄浦筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划		179,130,000.00					179,130,000.00				长期战略配置
合计	4,704,365.06	179,130,000.00					183,834,365.06			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	178,011,349.61	174,108,228.93
其中：权益工具投资	178,011,349.61	174,108,228.93
合计	178,011,349.61	174,108,228.93

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	4,477,047,272.19			4,477,047,272.19
2.本期增加金额				
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入				
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额	964,615,534.03			964,615,534.03
（1）处置				
（2）其他转出				
（3）合并范围内转让	964,615,534.03			964,615,534.03
4.期末余额	3,512,431,738.16			3,512,431,738.16
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	763,867,586.57			763,867,586.57
2.本期增加金额	39,487,426.27			39,487,426.27
（1）计提或摊销	39,487,426.27			39,487,426.27
3.本期减少金额	62,521,278.72			62,521,278.72
（1）处置				
（2）其他转出				
（3）合并范围变化而减少	62,521,278.72			62,521,278.72
4.期末余额	740,833,734.12			740,833,734.12
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				
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	2,756,098,310.74			2,756,098,310.74
2.期初账面价值	3,697,679,992.32			3,697,679,992.32

(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	404,904,396.63	412,241,023.84
固定资产清理		
合计	404,904,396.63	412,241,023.84

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	运输设备	电子设备	酒店专用设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	582,657,773.31	10,811,496.78	53,026,325.26	70,885,217.40	15,407,166.75	732,787,979.50
2.本期增加金额		107,370.79	4,265,600.86		585,811.84	4,958,783.49
（1）购置		107,370.79	4,265,600.86		585,811.84	4,958,783.49
3.本期减少金额		990,839.71	936,626.01		366,390.29	2,293,856.01
（1）处置或报废		990,839.71	824,529.61		357,730.11	2,173,099.43
（2）合并范围变化而减少			112,096.40		8,660.18	120,756.58
4.期末余额	582,657,773.31	9,928,027.86	56,355,300.11	70,885,217.40	15,626,588.30	735,452,906.98
二、累计折旧						
1.期初余额	194,023,056.05	8,464,444.52	40,365,483.60	63,304,401.89	10,531,735.63	316,689,121.69
2.本期增加金额	8,486,665.98	341,928.94	2,425,273.49	357,403.20	439,701.20	12,050,972.81
（1）计提	8,486,665.98	341,928.94	2,425,273.49	357,403.20	439,701.20	12,050,972.81
3.本期减少金额		819,439.66	884,835.69		345,142.77	2,049,418.12
（1）处置或报废		819,439.66	791,341.69		339,795.11	1,950,576.46
（2）合并范围变化而减少			93,494.00		5,347.66	98,841.66
4.期末余额	202,509,722.03	7,986,933.80	41,905,921.40	63,661,805.09	10,626,294.06	326,690,676.38
三、减值准备						
1.期初余额	3,857,833.97					3,857,833.97
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						

4.期末余额	3,857,833.97					3,857,833.97
四、账面价值						
1.期末账面价值	376,290,217.31	1,941,094.06	14,449,378.71	7,223,412.31	5,000,294.24	404,904,396.63
2.期初账面价值	384,776,883.29	2,347,052.26	12,660,841.66	7,580,815.51	4,875,431.12	412,241,023.84

(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	252,619,933.48	224,105,468.54
工程物资		
合计	252,619,933.48	224,105,468.54

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
北京昌平硅谷 SOHO 保租房改造项目	252,619,933.48		252,619,933.48	224,105,468.54		224,105,468.54

合计	252,619,933.48		252,619,933.48	224,105,468.54		224,105,468.54

(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	28,514,464.94			252,619,933.48	84.48	装饰工程及户内安装工作进行中	6,400,308.13	2,782,280.75	4.68	自筹资金
合计	299,020,000.00	224,105,468.54	28,514,464.94			252,619,933.48	84.48		6,400,308.13	2,782,280.75		

(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

□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	其他设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	6,645,414.92	25,883,996.26	32,529,411.18
2.本期增加金额	1,250,670.76		1,250,670.76
租赁	1,250,670.76		1,250,670.76
3.本期减少金额	1,794,439.00		1,794,439.00
处置	1,794,439.00		1,794,439.00
4.期末余额	6,101,646.68	25,883,996.26	31,985,642.94
二、累计折旧			
1.期初余额	4,209,646.14	18,117,969.81	22,327,615.95
2.本期增加金额	1,469,425.22	2,588,149.80	4,057,575.02
(1)计提	1,469,425.22	2,588,149.80	4,057,575.02
3.本期减少金额	1,672,082.50		1,672,082.50
(1)处置	1,672,082.50		1,672,082.50
4.期末余额	4,006,988.86	20,706,119.61	24,713,108.47
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	2,094,657.82	5,177,876.65	7,272,534.47
2.期初账面价值	2,435,768.78	7,766,026.45	10,201,795.23

(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				10,605,722.21	10,605,722.21
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					
(1)处置					
4.期末余额				10,605,722.21	10,605,722.21
二、累计摊销					
1.期初余额				9,087,098.72	9,087,098.72
2.本期增加金额				375,793.84	375,793.84
（1）计提				375,793.84	375,793.84
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				9,462,892.56	9,462,892.56
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				1,142,829.65	1,142,829.65
2.期初账面价值				1,518,623.49	1,518,623.49

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	97,119.00		97,119.00		
科技京城装修费	2,081,131.51		542,904.00		1,538,227.51
花园酒店暖气改造	907,119.08		99,510.60		807,608.48
其他	9,954,882.56	745,026.79	743,740.74		9,956,168.61
合计	13,040,252.15	745,026.79	1,483,274.34		12,302,004.60

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	70,033,708.06	17,508,427.00	70,950,359.73	17,737,589.91
预提成本费用	5,320,000.00	1,330,000.00	5,320,000.00	1,330,000.00
递延收益	4,500,000.00	1,125,000.00	4,500,000.00	1,125,000.00
可用以后年度税前利润弥补的亏损	62,869.91	15,717.48	62,869.91	15,717.48
租赁负债	8,040,308.27	2,010,077.09	11,137,464.01	2,784,366.04
旅游发展专项资金补助	139,213,928.48	34,803,482.12	142,227,195.24	35,556,798.81
内部交易未实现利润	10,458,301.00	2,614,575.25	10,884,037.36	2,721,009.34
合计	237,629,115.72	59,407,278.94	245,081,926.25	61,270,481.58

(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	131,587,707.91	32,896,926.99	141,245,101.17	35,311,275.31
合并财务报表层面反映借款利息的资本化金额高于计税基础	60,499,304.64	15,124,826.14	64,620,824.38	16,155,206.10
使用权资产	7,272,534.47	1,818,133.62	10,201,795.23	2,550,448.81
非同一控制企业合并存货公允价值高于计税基础	7,065,782.44	1,766,445.61	9,205,781.32	2,301,445.33
非同一控制企业合并固定资产公允价值高于计税基础	92,489,687.00	23,122,421.75	94,811,603.92	23,702,900.98
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	29,844,246.47	7,461,061.62
合计	345,756,102.53	86,439,025.63	366,926,192.09	91,731,548.05

(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	11,644,362.16	47,762,916.78	12,443,322.23	48,827,159.35
递延所得税负债	11,644,362.16	74,794,663.47	12,443,322.23	79,288,225.82

(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	369,143,549.46	369,511,348.28
房地产企业预收款项		30,412,449.31
可用以后年度税前利润弥补的亏损	620,513,485.65	846,491,991.05
合计	989,657,035.11	1,246,415,788.64

(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
2026 年	20,395,297.55	54,283,857.62	
2027 年	36,713,196.20	112,548,231.52	
2028 年	225,701,220.54	230,932,740.31	
2029 年	126,405,874.28	265,204,109.01	
2030 年	177,878,634.05	183,523,052.59	
2031 年	33,419,263.03		
合计	620,513,485.65	846,491,991.05	

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	1,775,745.77		1,775,745.77	904,726.71		904,726.71
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	184,704.18		184,704.18	27,183,867.04		27,183,867.04
其他税金	465,454.54		465,454.54			

合计	3,825,904.49		3,825,904.49	29,488,593.75		29,488,593.75

补偿性资产相关信息
□适用 √不适用

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	54,049,843.45	54,049,843.45	冻结	诉讼冻结	12,116,565.67	12,116,565.67	冻结	诉讼冻结
存货	290,000,000.00	290,000,000.00	抵押	借款抵押	290,000,000.00	290,000,000.00	抵押	借款抵押
固定资产	625,939,617.68	364,157,824.78	抵押	借款抵押	625,939,617.68	372,621,546.87	抵押	借款抵押
应收股利	449,730,000.00	449,730,000.00	其他	监管限制	449,730,000.00	449,730,000.00	其他	监管限制
投资性房地产	3,347,991,688.67	2,643,740,516.98	抵押	借款抵押	4,365,952,172.30	3,631,836,667.81	抵押	借款抵押
在建工程	252,619,933.48	252,619,933.48	抵押	借款抵押				
合计	5,020,331,083.28	4,054,298,118.69			5,743,738,355.65	4,756,304,780.35		

其他说明：

注1：子公司上海新佘山置业有限公司及新黄浦（浙江）投资发展有限公司因诉讼冻结受限金额分别为52,245,309.55元、1,804,533.90元。

注2：截至2026年6月30日，本公司以本公司投资性房地产341,043,172.27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805,000,000.00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2026年6月30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64,620,808.37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151,455,200.00元借款，借款利率4.68%，其中955,200.00元借款期限为2025年11

月25日至2028年5月15日，120,500,000.00元借款期限为2025年5月30日至2028年5月22日，30,000,000.00元借款期限为2026年4月29日至2028年5月15日。

注4：截至2026年6月30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2,030,930,612.09元为抵押物，同时本公司提供连带责任保证和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1,245,750,462.96元借款，其中976,500,000.00元借款利率3.65%，269,250,462.96元借款利率3.2%，借款期限为2020年12月16日至2045年12月13日。

注5：截至2026年6月30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189,626,171.30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104,000,000.00元借款，借款利率3.88%，借款期限2024年12月10日至2039年11月4日。

注6：截至2026年6月30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364,157,824.78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和本公司及子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20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7：截至2026年6月30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135,960,000.00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8：截至2026年6月30日，本公司所属子公司北京昌浦建设有限公司以在建工程252,619,933.48元为抵押物，同时本公司提供连带责任保证，取得132,370,000.00元借款，借款利率3.39%，借款期限为2026年5月27日至2047年5月27日。

注9：截至2026年6月30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5,402,123.88元为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证，正在办理解押过程中。

注10：截至2026年6月30日，本公司以本公司投资性房地产12,117,629.07元为抵押物，取得2,741,500.01元借款，借款利率2.9%，其中2,120,101.97元借款期限为2026年6月2日至2027年6月1日，621,398.04元借款期限为2026年6月5日至2027年6月4日。

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	2,741,500.01	29,243,000.00
保证借款		5,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	
应付利息	9,430.65	33,320.03
合计	12,750,930.66	34,276,320.03

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□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

□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	176,607,410.61	197,470,998.89
应付费用	2,637,904.11	3,460,541.68
应付固定资产无形资产采购款	10,968.89	17,824.39
合计	179,256,283.61	200,949,364.96

(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) 预收账款项列示

√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	13,173,557.71	13,120,045.61
预收租金	9,215,686.15	17,017,950.93
合计	22,389,243.86	30,137,996.54

(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	177,385,755.86	247,951,645.84
预收酒店房款	699,900.49	769,640.79
预收物业管理款	3,005,899.84	3,529,784.89
预收车位管理款	173,685.41	470,714.15
合计	181,265,241.60	252,721,785.67

其中：房地产项目预收款项

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）	15,778,308.28	26,761,737.41	已竣工	96.53
南浔经济开发区塘南单元CX地块（玉象府）	20,378,529.25	22,473,704.17	已竣工	84.77
奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A地块	59,550,239.94	62,692,035.88	已竣工	99.89
松江南站欣哲苑	22,538,192.97	22,538,192.97	已竣工	100.00
松江南站欣畅苑	22,466,388.25	24,150,827.70	已竣工	100.00
新顾城保障住房项目0419-01地块 （欣康苑）	313,303.52	313,303.52	已竣工	99.63
青浦区徐泾北欣沁苑	28,356,748.71	28,356,748.71	已竣工	100.00
杭州风荷叠翠府	5,474,512.85	5,474,512.85	已竣工	100.00
杭州听悦雅庭	2,529,532.09	2,529,532.09	已竣工	100.00
江南颐景轩		52,661,050.54	已竣工	100.00
合计	177,385,755.86	247,951,645.84		

(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）	-52,661,050.54	本期结转营业收入
合计	-52,661,050.54	/

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	58,221,716.26	124,223,351.14	148,066,109.42	34,378,957.98
二、离职后福利-设定提存计划	246,277.47	12,503,565.90	12,527,101.02	222,742.35
三、辞退福利		1,717,940.22	1,717,940.22	
四、一年内到期的其他福利				
合计	58,467,993.73	138,444,857.26	162,311,150.66	34,601,700.33

(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	56,990,729.41	105,484,670.36	129,109,019.89	33,366,379.88
二、职工福利费	50,000.00	2,489,058.08	2,539,058.08	
三、社会保险费	139,150.29	6,523,167.80	6,536,521.89	125,796.20
其中：医疗保险费	134,557.34	6,287,912.36	6,301,064.84	121,404.86
工伤保险费	4,592.95	165,915.54	166,117.15	4,391.34
生育保险费		34,979.90	34,979.90	
其他		34,360.00	34,360.00	
四、住房公积金	121,207.00	7,100,136.16	7,112,641.16	108,702.00
五、工会经费和职工教育经费	920,629.56	2,626,318.74	2,768,868.40	778,079.90
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	58,221,716.26	124,223,351.14	148,066,109.42	34,378,957.98

(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	238,814.40	10,772,081.01	10,794,902.93	215,992.48
2、失业保险费	7,463.07	346,073.89	346,787.09	6,749.87
3、企业年金缴费		1,385,411.00	1,385,411.00	

合计	246,277.47	12,503,565.90	12,527,101.02	222,742.35

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	3,588,188.68	3,168,591.88
企业所得税	6,772,070.52	25,614,295.79
个人所得税	1,680,442.56	2,352,668.93
城市维护建设税	223,886.96	428,454.16
房产税	3,577,251.06	4,845,028.83
土地增值税	63,379,834.34	58,897,807.93
教育费附加	108,037.69	197,989.82
地方教育费附加	226,583.01	286,548.14
土地使用税	72,222.04	657,014.03
印花税	120,053.83	313,288.43
环境保护税		7,517.48
合计	79,748,570.69	96,769,205.42

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	1,023,011,877.04	1,059,192,764.80
合计	1,042,928,287.20	1,079,109,174.96

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

√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	240,744,386.23	319,970,211.33
项目借款及利息	662,316,515.84	615,268,128.70
动迁及补偿款	5,827,825.25	5,827,825.25
押金保证金定金	44,930,640.38	53,081,885.80
代收款项	2,874,858.43	2,417,788.35
维修基金	30,028,891.26	30,016,448.41
应付费用	33,484,850.71	29,544,359.79
其他	2,803,908.94	3,066,117.17
合计	1,023,011,877.04	1,059,192,764.80

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、 一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
一年内到期的长期借款	36,350,180.84	40,757,435.76
一年内到期的租赁负债	6,576,869.07	7,317,489.55
合计	42,927,049.91	48,074,925.31

44、 其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
政府补助	4,500,000.00	4,500,000.00

应付货币保证金	12,408,509,047.19	10,019,147,524.38
应付质押保证金	77,820,960.00	20,169,246.40
待转销项税	14,829,964.32	21,068,356.18
合并结构化主体少数股权权益部分	14,437,483.28	15,917,750.51
合计	12,520,097,454.79	10,080,802,877.47

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	57030	3,348,501,328.07	53506	2,642,963,783.42
法人	1419	9,060,007,719.12	1423	7,376,183,740.96
合计	58449	12,408,509,047.19	54929	10,019,147,524.38

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	1	77,820,960.00	2	20,169,246.40

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	78,850,604.79	5,249,749.46		84,100,354.25

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	2,570,374,162.96	3,091,164,000.00
抵押加质押加保证借款		
应付利息	2,340,117.88	3,247,835.76
一年内到期的长期借款	-36,350,180.84	-40,757,435.76
合计	2,536,364,100.00	3,053,654,400.00

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	8,040,308.27	11,137,464.01
减：一年内到期的租赁负债	6,576,869.07	7,317,489.55
合计	1,463,439.20	3,819,974.46

48、 长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

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	435,317,217.84	85,593,265.58
待转销项税	38,826,683.23	7,351,527.49
工程质保金		4,888,399.48
合计	474,143,901.07	97,833,192.55

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（+、一）					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	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-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
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	1,332,176.56							1,332,176.56

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	1,332,176.56							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	1,036,541.62							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

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	2,581,689,965.04	2,540,293,382.25
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,581,689,965.04	2,540,293,382.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	211,837,819.41	41,396,582.79
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		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,793,527,784.45	2,581,689,965.04

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	255,557,447.63	177,239,280.84	371,052,754.28	253,210,779.26
其他业务	11,170,053.24	5,527,691.29	17,751,364.58	5,388,485.31
合计	266,727,500.87	182,766,972.13	388,804,118.86	258,599,264.57

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	219,959,374.00	139,266,301.82	338,161,286.97	224,745,860.08
旅游餐饮服务	25,740,694.76	19,406,936.97	22,088,210.18	15,133,788.10
住宿和餐饮业	9,857,378.87	11,228,604.02	10,810,283.49	12,083,454.53
代管代建			691,598.34	1,247,676.55
批发和零售业		7,337,438.03	-698,624.70	
合计	255,557,447.63	177,239,280.84	371,052,754.28	253,210,779.26

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
房产销售	123,900,597.84	96,638,443.09	205,872,640.36	173,850,993.79
物业管理服务	25,740,694.76	19,406,936.97	22,088,210.18	15,133,788.10
房地产出租	96,058,776.16	42,627,858.73	132,288,646.61	50,894,866.29
酒店业	9,857,378.87	11,228,604.02	10,810,283.49	12,083,454.53
贸易业务		7,337,438.03	-698,624.70	
代管代建			691,598.34	1,247,676.55
合计	255,557,447.63	177,239,280.84	371,052,754.28	253,210,779.26

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	206,915,782.77	138,756,820.89	179,210,824.98	91,800,035.09

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
浙江	48,641,664.86	38,482,459.95	191,841,929.30	161,410,744.17
合计	255,557,447.63	177,239,280.84	371,052,754.28	253,210,779.26

(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	36,848,270.91	29,586,871.66
手续费及佣金净收入	109,336,094.58	78,793,416.21
合计	146,184,365.49	108,380,287.87

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	5,249,749.46	3,630,005.87

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
消费税		
营业税		364,436.16
城市维护建设税	501,113.53	570,699.78
教育费附加	233,753.35	281,848.24
资源税		
房产税	8,493,828.98	9,721,614.21

土地使用税	215,200.80	142,642.39
车船使用税	360.00	360.00
印花税	512,543.88	592,262.68
地方教育费附加	155,838.51	187,902.01
土地增值税	15,594,802.61	2,680,766.67
环境保护税		
文化事业建设费	56,330.86	1,942.56
河道管理费		3,644.37
合计	25,763,772.52	14,548,119.07

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	101,112,995.24	86,484,976.81
合计	101,112,995.24	86,484,976.81

项目	本期金额	上期金额
其中主要项目如下：		
佣金	2,196,374.13	1,651,577.57
职工薪酬	68,581,047.47	50,821,085.17
业务招待费	1,719,053.11	1,365,622.14
修理费	387,186.86	337,225.55
长期待摊费用摊销	136,507.38	134,124.60
使用权资产折旧费、租赁费	1,468,513.78	1,871,555.78
广告费	3,493,861.44	7,339,444.77
宣传推广费	6,851,915.11	3,342,441.91
水电费	22,668.35	1,515,774.33

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	105,919,782.27	89,690,852.75
合计	105,919,782.27	89,690,852.75

项目	本期金额	上期金额
其中主要项目如下：		
职工薪酬	66,441,681.10	56,654,061.11
折旧费	3,365,318.80	3,888,462.95
长期待摊费用摊销	2,548,881.66	1,418,119.90
办公费	1,253,360.66	932,921.37
修理费	547,263.25	3,177,961.12
邮电通讯费	2,392,111.12	1,695,215.41

咨询费	6,144,822.02	2,848,827.26
信息费	12,952,784.57	8,928,824.78

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	65,551,309.91	70,035,317.69
利息收入	4,142,223.81	6,472,942.29
汇兑损益	-81,852.81	-15,899.05
其他	3,428,641.60	435,374.64
合计	64,755,874.89	63,981,850.99

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
计入其他收益的政府补助	2,111,002.67	1,671,362.83
代扣个人所得税手续费返还	571,263.60	551,862.42
合计	2,682,266.27	2,223,225.25

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
稳岗补贴	36,640.32	与收益相关
产业扶持资金	100,000.00	与收益相关
财政补贴	1,650,000.00	与收益相关
社保补贴	28,885.18	与收益相关
公建配套补贴款	262,788.99	与收益相关
其他	32,688.18	与收益相关
合计	2,111,002.67	

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	39,400,301.92	96,485,826.70
处置长期股权投资产生的投资收益	216,817,387.82	6,070,013.91
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,004,016.95	2,285,022.66
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	625,294.82	723,925.59
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	9,719,975.88	2,627,355.07
处置其他流动资产取得的投资收益	101,257.86	68,679.25
其他流动资产在持有期间的投资收益	2,339,177.71	4,468,865.53
合计	270,007,412.96	112,729,688.71

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	3,484,659.55	6,564,697.20
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	3,903,120.68	2,525,887.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	7,387,780.23	9,090,585.14

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	-426,698.58	-431,628.94
其他应收款坏账损失	-598,283.53	11,918,029.20
其他流动资产坏账损失转回	100,000.00	
合计	-924,982.11	11,486,400.26

72、 资产减值损失

□适用 √不适用

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	95,364.23	-9,037.22
其中：固定资产处置收益	95,364.23	-9,037.22
合计	95,364.23	-9,037.22

其他说明：
□适用 √不适用

74、 营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	185,593.81		185,593.81
其中：固定资产处置利得	185,593.81		185,593.81
无形资产处置利得			
非流动资产报废收益		265.49	
盘盈利得	41.22	1,151.07	41.22
罚款收入	41,700.00	1,500.00	41,700.00
违约金及赔偿收入	145,020.47	125,648.08	145,020.47
其他	38,274.76	43,331.19	38,274.76
合计	410,630.26	171,895.83	410,630.26

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
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
非流动资产报废损失		21,075.03	
对外捐赠		600,000.00	
违约金及赔偿支出	8,300.00	524,739.37	8,300.00
罚款支出	1,597,910.28		1,597,910.28
非流动资产盘亏	10,064.19		10,064.19
滞纳金		51.11	
其他	19,904.02	102,048.87	19,904.02
合计	1,636,178.49	1,247,914.38	1,636,178.49

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	-908,841.34	7,802,092.09
递延所得税费用	-3,429,319.78	726,135.72
合计	-4,338,161.12	8,528,227.81

(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	205,365,013.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	51,341,253.30
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-1,262,144.32
非应税收入的影响	-9,766,581.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,135,929.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,249,440.04
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	-44,488,126.13
其他	
税法规定额外可扣除费用的影响	-49,051.39
所得税费用	-4,338,161.12

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	211,837,819.41	101,630,494.22
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	0.3146	0.1509

其中：持续经营基本每股收益	0.3146	0.1509
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	3,982,356.91	3,958,560.29
存款利息收入	3,889,843.25	6,472,942.29
政府补助	2,111,002.67	1,671,362.83
罚款收入	700.00	1,500.00
违约金及赔偿收入	145,020.47	125,648.08
保证金、押金、备用金	11,307,844.79	9,498,001.64
资金往来收到的现金	67,841,528.96	155,737,878.08
受限货币资金本期收回	5,823,721.24	
其他	611,706.81	637,825.50
收到保证金净额	573,578,167.57	1,292,562,033.66
合计	669,291,892.67	1,470,665,752.37

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	66,779,993.73	75,270,095.12
银行手续费	3,430,479.08	435,374.64
现金捐赠支出		600,000.00
罚款支出	1,597,910.28	
违约金及赔偿支出	8,300.00	524,739.37
保证金、押金	27,180,801.04	10,996,390.29
备用金	154,426.35	435,424.00
资金往来支付的现金	21,465,605.40	64,836,176.17
受限货币资金本期增加	47,756,999.02	
租赁支出	622,522.81	667,347.68
其他	19,904.02	80,832.66
合计	169,016,941.73	153,846,379.93

(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	289,876,370.97	
委托贷款收回的资金	27,900,000.00	
合计	317,776,370.97	

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
企业间借款借出的资金		44,100,000.00
合计		44,100,000.00

(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
受限货币资金本期收回		820,000,000.00
企业间借款收到的资金	50,000,000.00	167,150,000.00
合计	50,000,000.00	987,150,000.00

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	18,050,812.41	21,429.30
支付结构化产品投资者的资金	15,156,605.54	15,219,702.80
减资支付的现金	9,800,000.00	
租赁支付的现金	4,894,728.61	5,199,777.90
合计	47,902,146.56	20,440,910.00

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、一年内到期的长期借款）	3,128,688,155.79	205,611,500.01	63,141,080.46	141,504,516.15	670,471,008.61	2,585,465,211.50
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	11,137,464.01		1,797,572.87	4,894,728.61		8,040,308.27
其他应付款（项目借款）	615,268,128.70	50,000,000.00	24,811,341.07	27,762,953.93		662,316,515.84
合计	3,755,093,748.50	255,611,500.01	89,749,994.40	174,162,198.69	670,471,008.61	3,255,822,035.61

(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	209,703,174.32	106,165,952.45
加：资产减值准备		
信用减值损失	924,982.11	-11,486,400.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,538,399.08	58,699,221.68
使用权资产摊销	4,057,575.02	4,335,537.81
无形资产摊销	375,793.84	485,867.22
长期待摊费用摊销	1,483,274.34	1,467,588.58
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）	-95,364.23	9,037.22
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-175,529.62	20,809.54
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-7,387,780.23	-9,090,585.14
财务费用（收益以“-”号填列）	65,469,457.10	70,019,418.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-270,007,412.96	-112,729,688.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,064,242.57	1,438,378.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,493,562.35	-712,242.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	27,445,334.46	-24,308,162.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,918,808,673.22	-243,326,904.18
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,734,345,968.19	1,471,691,840.30

期货风险准备金	5,249,749.46	3,630,005.87
其他	-41,964,074.31	
经营活动产生的现金流量净额	858,725,553.57	1,316,309,674.63
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	8,331,787,501.79	6,242,770,344.58
减：现金的期初余额	7,128,172,715.55	4,927,055,403.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,203,614,786.24	1,315,714,941.57

(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	259,950,000.00
上海陇闵置业发展有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	63,934,854.97
上海陇闵置业发展有限公司	
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	196,015,145.03

(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	8,331,787,501.79	7,128,172,715.55
其中：库存现金	63,480.28	65,898.84
可随时用于支付的银行存款	2,077,311,425.33	1,577,018,207.49
可随时用于支付的其他货币资金	6,254,412,596.18	5,551,088,609.22
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	8,331,787,501.79	7,128,172,715.55
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
诉讼冻结资金	54,049,843.45	12,116,565.67	使用受限
合计	54,049,843.45	12,116,565.67	

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) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

□适用 √不适用

(3) 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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

□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	178,513.87	327,122.32
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	742,895.63	715,347.68
与租赁相关的总现金流出	5,517,251.42	5,867,125.58

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5,517,251.42(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	99,463,934.42	
合计	99,463,934.42	

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
上海陇闵置业发展有限公司	2026.2	259,950,000.00	100	协议转让	控制权转移	216,817,387.82						

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、 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
上海闵浦申宝生物科技发展有限公司	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
上海陇闵置业发展有限公司	转让
上海浦荟湾城市建设发展有限公司	注销
上海浦新湾城市建设发展有限公司	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
上海信浦晟企业管理有限公司	上海	10,000.00	上海	商务服务业		100	设立
上海新佘山置业有限公司	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
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
上海浦光稳健新材料科技有限公司	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	5,000.00	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		49.05	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	51	49	设立
上海新黄埔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
上海闵浦申宝生物科技发展有限公司	上海	1,000.00	上海	专业技术服务业		70	设立

注：本公司持有的上海新蒲置业发展有限公司100%的股权、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。

(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

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

(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

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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	2,595,252,327.21	2,614,901,415.26	2,467,677,674.87	2,781,179,877.10
非流动资产	3,001,600,591.82	131,200,409.79	3,009,363,855.52	235,985,267.28
资产合计	5,596,852,919.03	2,746,101,825.05	5,477,041,530.39	3,017,165,144.38

流动负债	1,490,307,211.04	1,856,649,063.84	1,493,565,184.42	2,132,765,655.86
非流动负债	53,917,659.15	233,551,188.10	53,670,569.37	225,161,511.23
负债合计	1,544,224,870.19	2,090,200,251.94	1,547,235,753.79	2,357,927,167.09
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	4,052,628,048.84	655,901,573.11	3,929,805,776.60	659,237,977.29
按持股比例计算的净资产份额	1,191,788,755.82	131,180,314.63	1,154,978,920.83	131,847,595.47
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	1,191,788,755.82	133,135,656.66	1,154,978,920.83	133,802,937.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	151,050,023.28	44,386,345.90	119,588,377.06	81,251,349.57
净利润	122,822,272.24	-3,336,404.18	74,941,615.03	4,756,521.03
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	122,822,272.24	-3,336,404.18	74,941,615.03	4,756,521.03
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	53,363,953.06	55,456,925.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,095,621.21	3,132,270.47
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,095,621.21	3,132,270.47
联营企业：		

投资账面价值合计	3,401,005.87	2,488,879.31
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	162,126.56	69,942,250.00
--其他综合收益		
--综合收益总额	162,126.56	69,942,250.00

(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

(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	4,500,000.00					4,500,000.00	与收益相关
合计	4,500,000.00					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	2,111,002.67	1,671,362.83
合计	2,111,002.67	1,671,362.83

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	2,111,002.67	2,111,002.67	1,671,362.83
合计	2,111,002.67	2,111,002.67	1,671,362.83

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、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、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		13,016,099.81		13,016,099.81	12,750,930.66
应付账款	179,256,283.61			179,256,283.61	179,256,283.61
其他应付款	1,075,210,478.98			1,075,210,478.98	1,042,928,287.20
一年内到期的非流动负债		43,881,844.83		43,881,844.83	42,927,049.91
其他流动负债		12,520,097,454.79		12,520,097,454.79	12,520,097,454.79
租赁负债			1,465,415.99	1,465,415.99	1,463,439.20
长期借款			2,625,338,091.00	2,625,338,091.00	2,536,364,100.00
合计	1,254,466,762.59	12,576,995,399.43	2,626,803,506.99	16,458,265,669.01	16,335,787,545.37

（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		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

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 2026 年 6 月 30 日，本公司的带息债务总额为 321,584.26 万元，其中浮动利率债务总额为 307,453.57 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 1,102.71 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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	10,880,427.45	160,214,548.38		171,094,975.83
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	10,880,427.45	160,214,548.38		171,094,975.83
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	10,880,427.45			10,880,427.45
（3）衍生金融资产				
（4）其他		160,214,548.38		160,214,548.38
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			183,834,365.06	183,834,365.06
（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			178,011,349.61	178,011,349.61
持续以公允价值计量的资产总额	10,880,427.45	160,214,548.38	361,845,714.67	532,940,690.50
（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	4,704,365.06					179,130,000.00				183,834,365.06	
—权益工具投资	4,704,365.06					179,130,000.00				183,834,365.06	
◆其他非流动金融资产	174,108,228.93			3,903,120.68						178,011,349.61	3,903,120.68
—权益工具投资	174,108,228.93			3,903,120.68						178,011,349.61	3,903,120.68
合计	178,812,593.99			3,903,120.68		179,130,000.00				361,845,714.67	3,903,120.68

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

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	104,000,000.00	2024-12-10	2039-11-04	否
上海新蒲置业发展有限公司	269,250,462.96	2023-11-30	2045-12-13	否
上海新蒲置业发展有限公司	976,500,000.00	2020-12-16	2045-12-13	否
北京昌浦建设有限公司	132,370,000.00	2026-05-27	2047-05-27	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	2024-09-25	2027-09-25	否
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	300,000,000.00	2024-09-25	2027-09-25	否
上海科技京城管理发展有限公司	805,000,000.00	2024-12-31	2037-07-14	否
上海恒立房地产有限公司	151,455,200.00	2025-05-30	2028-05-22	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

(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		449,730,000.00	
应收股利	灏闰企业管理（上海）有限公司	4,494,626.93		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 2026 年 6 月 30 日，本公司及所属子公司承担阶段性担保金额为 1.78 亿元。本公司管理层认为因此引致的财务承诺不会对本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

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

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

(1) 追溯重述法

□适用 √不适用

(2) 未来适用法

□适用 √不适用

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

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）	12,270,151.31	12,351,728.70
1 年以内	12,270,151.31	12,351,728.70
1 至 2 年	617,482.11	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	12,887,633.42	12,969,210.81

(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	12,887,633.42	100.00	450,810.86	3.50	12,436,822.56	12,969,210.81	100.00	454,889.72	3.51	12,514,321.09
其中：										
组合 1 账龄组合	9,016,217.24	69.96	450,810.86	5.00	8,565,406.38	9,097,794.63	70.15	454,889.72	5.00	8,642,904.91
组合 2 合并范围内关联方组合	3,871,416.18	30.04			3,871,416.18	3,871,416.18	29.85			3,871,416.18
合计	12,887,633.42	100.00	450,810.86		12,436,822.56	12,969,210.81	100.00	454,889.72		12,514,321.09

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	9,016,217.24	450,810.86	5.00
合计	9,016,217.24	450,810.86	

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)	
2026年1月1日余额	454,889.72			454,889.72
2026年1月1日余额在本期	454,889.72			454,889.72
--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	-4,078.86			-4,078.86
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	450,810.86			450,810.86

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风险损失的应收账款	454,889.72	-4,078.86				450,810.86
合计	454,889.72	-4,078.86				450,810.86

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	6,578,316.33		6,578,316.33	51.04%	328,915.82
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司	3,253,934.07		3,253,934.07	25.25%	
上海云硕界科技发展有限公司	1,414,118.00		1,414,118.00	10.97%	70,705.90
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	617,482.11		617,482.11	4.79%	
海南永和万新产业投资有限公司	435,846.00		435,846.00	3.38%	21,792.30
合计	12,299,696.51		12,299,696.51	95.44%	421,414.02

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	454,224,626.93
其他应收款	1,275,971,256.13	1,580,034,056.92
合计	1,730,195,883.06	2,034,258,683.85

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

(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	449,730,000.00
灏闰企业管理（上海）有限公司	4,494,626.93	4,494,626.93
合计	454,224,626.93	454,224,626.93

注：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

(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）	286,853,091.14	589,624,324.59

1 年以内	286,853,091.14	589,624,324.59
1 至 2 年	317,524,457.74	317,524,457.74
2 至 3 年	103,874,134.65	103,874,134.65
3 年以上		
3 至 4 年	326,367,772.71	326,367,772.71
4 至 5 年	244,632,227.29	244,632,227.29
5 年以上		2,000,000.00
合计	1,279,251,683.53	1,584,022,916.98

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	1,279,251,683.53	100.00	3,280,427.40	0.26	1,275,971,256.13	1,584,022,916.98	100.00	3,988,860.06	0.25	1,580,034,056.92
其中：组合 1 账龄组合	65,608,548.86	5.13	3,280,427.40	5.00	62,328,121.46	61,777,202.15	3.90	3,988,860.06	6.46	57,788,342.09
组合 2：合并范围内关联方组合	1,213,643,134.67	94.87			1,213,643,134.67	1,522,245,714.83	96.10			1,522,245,714.83
合计	1,279,251,683.53	100.00	3,280,427.40		1,275,971,256.13	1,584,022,916.98	100.00	3,988,860.06		1,580,034,056.92

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	65,608,548.86	3,280,427.40	5.00
合计	65,608,548.86	3,280,427.40	

(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	44,324,115.51	48,732,514.49
押金及保证金	20,000,000.00	12,000,000.00
往来款	1,214,927,568.02	1,523,290,402.49
合计	1,279,251,683.53	1,584,022,916.98

(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)	
2026年1月1日余额	3,988,860.06			3,988,860.06
2026年1月1日余额在本期	3,988,860.06			3,988,860.06
--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	-708,432.66			-708,432.66
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	3,280,427.40			3,280,427.40

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风险损失的其他应收款	3,988,860.06	-708,432.66				3,280,427.40
合计	3,988,860.06	-708,432.66				3,280,427.40

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	628,156,003.56	49.10%	往来款	5 年以内	
上海新黄浦投资管理有限公司	179,416,214.76	14.03%	往来款	1-2 年	
上海恒立房地产有限公司	146,468,742.76	11.45%	往来款	1-2 年	
上海欣龙企业发展有限公司	95,000,540.08	7.43%	往来款	1 年以内	
上海新黄埔蓝绿企业发展有限公司	59,416,469.83	4.64%	往来款	1 年以内	
合计	1,108,457,970.99	86.65%			

(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	2,453,952,351.36	7,235,946.76	2,446,716,404.60	2,514,152,351.36	7,235,946.76	2,506,916,404.60
对联营、合营企业投资	1,337,755,908.37	12,579,190.46	1,325,176,717.91	1,301,611,049.29	12,579,190.46	1,289,031,858.83
合计	3,791,708,259.73	19,815,137.22	3,771,893,122.51	3,815,763,400.65	19,815,137.22	3,795,948,263.43

(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			10,200,000.00			25,500,000.00	
合计	2,506,916,404.60	7,235,946.76		60,200,000.00			2,446,716,404.60	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）	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	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												
中泰信托投资有限责任公司	1,154,978,920.83				36,809,834.99						1,191,788,755.82	
江西瑞奇期货有限公司	133,802,937.50				-667,280.84						133,135,656.66	
上海上体产业发展有限公司		12,579,190.46										12,579,190.46
灏闰企业管理（上海）有限公司	250,000.50				2,304.93						252,305.43	
小计	1,289,031,858.83	12,579,190.46			36,144,859.08						1,325,176,717.91	12,579,190.46
合计	1,289,031,858.83	12,579,190.46			36,144,859.08						1,325,176,717.91	12,579,190.46

(3) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□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	25,019,589.84	10,199,211.00	30,777,538.34	10,197,111.00
其他业务	2,365,823.65	868,710.00	1,784,726.45	1,652,444.00
合计	27,385,413.49	11,067,921.00	32,562,264.79	11,849,555.00

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	25,019,589.84	10,199,211.00	30,777,538.34	10,197,111.00
合计	25,019,589.84	10,199,211.00	30,777,538.34	10,197,111.00

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	25,019,589.84	10,199,211.00	30,777,538.34	10,197,111.00
合计	25,019,589.84	10,199,211.00	30,777,538.34	10,197,111.00

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	25,019,589.84	10,199,211.00	30,777,538.34	10,197,111.00
合计	25,019,589.84	10,199,211.00	30,777,538.34	10,197,111.00

(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
权益法核算的长期股权投资收益	36,144,859.08	93,353,556.23
处置长期股权投资产生的投资收益	209,950,000.00	5,282,169.80
处置交易性金融资产取得的投资收益	322,222.22	895,015.27
合计	246,417,081.30	99,530,741.30

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	217,098,345.86	
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	278,360.69	
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	1,126,990.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,735,000.96	
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	100,000.00	
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		

项目	金额	说明
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	-1,225,548.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	258,944.23	
少数股东权益影响额（税后）	-88,325.38	
合计	218,942,531.29	

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	4.5615	0.3146	0.3146
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.1530	-0.0106	-0.0106

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

法定代表人：徐俊

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 27 日

修订信息

□适用 √不适用