

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司 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、公司负责人孙毅、主管会计工作负责人顾昕及会计机构负责人（会计主管人员）孙婷声明：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
不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、重大风险提示

本报告“管理层讨论与分析”一节中详细描述公司可能面对的风险，敬请投资者关注并注意投资风险。

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义4

第二节 公司简介和主要财务指标 5

第三节 管理层讨论与分析 8

第四节 公司治理、环境和社会 15

第五节 重要事项 17

第六节 股份变动及股东情况 23

第七节 债券相关情况 26

第八节 财务报告 34

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作责任人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
	载有董事长签名的2026年半年度报告文本原件。

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		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团、上海地产集团、公司控股股东	指	上海地产（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
淞泽置业	指	上海淞泽置业有限公司
新弘农业	指	上海新弘生态农业有限公司
新枫安公司	指	上海新枫安企业发展有限公司
古北物业集团	指	上海古北物业（集团）有限公司
沈家里项目	指	徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘
众华会计师事务所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
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	中华企业股份有限公司
公司的中文简称	中华企业
公司的外文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	CECL
公司的法定代表人	孙毅

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	顾昕	徐健伟
联系地址	上海市浦东新区浦明路1388号6楼	上海市浦东新区浦明路1388号6楼
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

三、基本情况变更简介

公司注册地址	上海市华山路2号
公司办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号5-7楼
公司办公地址的邮政编码	200127
公司网址	中华企业微信公众号
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

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	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
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

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
A股	上海证券交易所	中华企业	600675

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(%)
		调整后	调整前	
营业收入	3,820,947,501.39	6,694,720,526.46	6,679,203,000.18	-42.93
利润总额	-199,998,163.69	1,335,787,807.97	1,335,500,437.65	-114.97
归属于上市公司股东的净利润	-299,059,900.83	521,264,152.36	520,991,150.56	-157.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-295,686,590.64	496,576,457.34	496,476,688.71	-159.55
经营活动产生的现金流量净额	-896,846,157.77	-33,534,497.74	-28,133,618.62	不适用
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	50,534,560,100.71	55,021,685,328.71	55,006,636,710.01	-8.16
归属于上市公司股东的净资产	14,109,513,014.25	14,455,245,113.54	14,447,728,485.94	-2.39

(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(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	-0.05	0.09	0.09	-155.56
稀释每股收益(元/股)	-0.05	0.09	0.09	-155.56
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.05	0.08	0.08	-162.50
加权平均净资产收益率(%)	-2.09	3.57	3.57	减少5.66个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.07	3.40	3.40	减少5.47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

1、上海古北物业(集团)有限公司于2025年12月19日与上海世博会有限公司签署了股权转让协议,收购其持有的上海盛宇物业经营服务有限公司100%的股权。本报告期内,已完成相关资产交割、章程修订及工商变更,将上海盛宇物业经营服务有限公司纳入合并范围。按照企业会计准则,该股权收购属于同一控制下企业合并,公司对以前年度相关财务报表数据进行了追溯调整。

2、营业收入较上年同期减少主要系报告期内公司交房结利的产品较上年同期减少,同时毛利率下降且权益法核算单位投资收益较上年同期减少,从而使得利润总额较上年同期减少。

3、归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率变动原因同上。

4、经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少主要系报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少。

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	-52,417.14	
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	10,334,949.70	
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	-7,325,096.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	340.67	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-6,055,517.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	307,641.40	
少数股东权益影响额（税后）	-32,072.40	
合计	-3,373,310.19	

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

1、所属行业情况说明

根据中指研究院发布的《2026年上半年中国房地产市场总结与下半年趋势展望》，2026年上半年，房地产市场整体延续筑底态势，二手房表现持续强于新房。新房方面，百城销售面积同比下降约12%，但一线城市二季度已同比转增，市场由改善性需求主导。二手房方面，重点城市成交套数同比增长约6%，刚需入市支撑明显，核心城市挂牌量趋稳，带动价格跌幅收窄，上海等城市已现环比上涨。土地市场则延续“缩量提质”，300城宅地成交面积和出让金同比降幅均超两成，房企投资高度聚焦核心城市，沪深杭土拍热度高，央国企为拿地主力。

展望下半年，政策端，中央定调“努力稳定房地产市场”，预计将围绕“稳房价、稳预期”持续发力，公积金优化、以旧换新、收储存量房等政策有望进一步落地。市场端，分化筑底仍是主旋律：核心城市二手房有望保持较高活跃度，价格跌幅或继续收窄；新房市场则依赖“好房子”优质供给带动结构性修复，同比降幅有望收窄，但全面企稳仍需时间。

2、公司主营业务情况说明

中华企业股份有限公司创立于1954年，1993年改制为A股上市公司，系上海解放后首家专业房地产开发经营企业。其业务范围涵盖住宅开发、商办项目开发、持有型物业经营及物业服务管理。历经七十余年发展，公司在房地产开发与城市建设领域积淀了深厚经验，致力于提升产品品质与资产效益，深化社区服务，持续增进客户满意度，扩大中企品牌影响力。近年来，公司聚焦地产开发及资产经营，强化城市生活服务板块，深耕上海市场，积极参与上海地产集团“城市更新平台”建设，以服务集团“区域整体开发”战略为指引，加大市场化土地资源获取力度，夯实发展基础，着力深化城市生活服务领域，矢志成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”。

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

2026年上半年，面对行业深度调整与公司自身项目结转节奏变化的双重考验，中华企业紧扣地产集团“开发板块止跌回稳、资产经营稳中求进、生活服务板块进中做强”的工作要求，坚持“稳中求进、以质取胜”总基调，围绕党建引领、财务筑基、产品兑现、资产盘活、服务增值等主线，统筹推进房地产开发、资产经营及城市生活服务三大主营业务协同发展，在行业波动中持续夯实运营根基。

1、党建引领，筑牢企业发展政治根基

2026年上半年，公司党委持续强化政治建设，深入开展树立和践行正确政绩观学习教育，一体推进学习、调研、整改，对照岗位职责梳理问题并逐项落实销号。严格执行“第一议题”制度，上半年组织党委理论中心组学习8次、“第一议题”学习13次。认真落实党建工作责任制，制定年度党建工作要点，明确党委书记及党支部书记抓党建第一责任人职责，推动班子成员切实履行“一岗双责”。党建引领作用不断强化，党员攻坚及青年突击队作用有效发挥，为公司经营有序推进提供坚强保障。

2、财务筑基，优化融资结构保障现金流安全

2026年上半年，公司多点发力，积极拓展多元化融资渠道，前瞻锁定低成本长期资金，牢牢守住现金流安全底线。2月，公司成功发行22亿元中期票据，票面利率2.75%，创近五年来同评级房企中期票据单期发行规模新高；6月，顺利完成2026年首期公司债发行，实际发行规模20亿元，票面利率低至1.87%，不仅创下公司各期限、各品种融资产品历史最低利率纪录，更获得市场高度认可，认购倍数达3.86倍。与此同时，公司持续压降综合融资成本，有序优化债务期限与结构，为稳健经营注入持久动力。

3、产品升级，精工管控实现高品质交付

2026年上半年，公司全面聚焦产品力提升与重点项目高效推进。1月，中企云启春申项目顺利完成集中交付，一次性到访交付率达100%，整体交付率99.7%，并于4月提前取得不动产权证书；凭借过硬品质，项目相继获评“上海市用户满意工程”及MIX环球卓越设计大奖。同期，中企誉品银湖湾07-10地块交付后维修销项有序落实；誉品银杏道（广富林03-04地块）示范区精工打磨，正按计划筹备下半年首开入市。徐汇东安项目（沈家里）桩基工程已全面动工，项目展厅于6月取得竣工验收通知书，高

端产品定位持续夯实，该项目亦荣膺“2025 年度上海土地市场十大好地”称号，为区域深耕奠定坚实基础。

4、资产提质，精准招商释放商办存量价值

资产经营板块坚持“腾笼换鸟、精准招商”策略，存量项目租赁指标稳步回升。2026 年上半年商办板块实收租金近 3 亿元，整体出租率 78.6%。重点楼宇招商成果显著：古北国际财富中心成功引入东陶（TOTO）、印度能源企业阿达尼及美诺餐饮等标杆企业；中企国际金融中心（E06-2）凭借“滨江金融走廊”区位优势，吸引联储证券、长量基金、前海证券、陆浦基金及上海银行同业公会、上海基金同业公会等多家知名金融机构入驻，并获评“陆家嘴卓越品质楼宇”；中企未来世纪大厦则完成“商办+酒店”复合业态转型，形成“处置一定位—导入—重塑”的存量资产盘活闭环。

5、多元服务，培育可持续盈利新增长点

城市生活服务板块持续发力，多元业务协同并进。公司旗下古北物业 2026 年上半年实现营业总收入约 5 亿元，获评“上海市物业服务综合能力五星级企业”。市场拓展取得重要突破，上半年新接项目 21 个（不含续签），涵盖公寓租赁房 2 个、办公类 10 个、公众类 5 个、机关学校类 2 个，合同总金额约 2 亿元；成功续签复旦大学张江校区、上海交通大学医学院等重点高校物业服务合同。同时，公司与上海东方枢纽投资建设发展集团达成战略合作，成立合资公司全面参与东方枢纽运营服务，助力国家战略项目高质量发展。

公司旗下新弘农业上半年实现营业收入约 1.5 亿元。食材配送业务新增第四人民医院、第九人民医院、新城控股、国泰海通、太平梧桐人家、国安项目等 6 家客户；团餐业务新增鼎博大厦、闵虹智造源 2 个项目，并积极拓展普教中小学食堂校园餐市场，已入围静安、徐汇、虹口、浦东、长宁等区教育局白名单。凭借持续深耕，公司荣获“2026 团餐食材供应链服务百强企业”及“2026 团餐服务百强企业”双项荣誉。此外，“中企食当家·科创食集”于 4 月在鼎博大厦正式开业。农业板块持续深化“中企田园后花园”定位，“睦邻田间”活动实现常态化运营，品牌影响力与社区协同效应持续增强。

2026 年下半年，公司将继续围绕“保交付、促去化、稳现金流”核心主线开展经营工作：一是加大新盘推盘及存量清盘力度，提升销售回款效率；二是深化商办实景招商及低效资产盘活，稳定租金收益；三是推进物业及农业板块市场化拓展，持续降本增效；四是拓宽低成本融资渠道，强化成本管控及应收账款管理；五是严守产品品质与安全生产底线，深化党建与业务融合，确保全年经营目标按期完成。

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

1、发展战略明确

公司战略规划定位为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”，聚焦房地产开发、资产经营、城市生活服务等板块。

2、产业协同发展

公司于发展主业之际，着力打造城市生活服务板块，积极培育新业绩增长点。旗下新弘农业公司作为面向城市生活餐饮服务、都市现代农业的产业投资与资产管理平台，已初步构建以都市农业产、加、销一体化产业链为核心竞争力的餐饮服务体系。旗下古北物业集团对标“国内领先、国际先进”标准，构建以物业管理为平台，物业多元经营与专业服务为发展方向的“一体两翼”格局，业务规模、专业能力及服务品质均居行业前列，参与制定《公众物业管理服务认证要求》，品牌影响力持续提升。

3、股东回报稳定

国内经济复苏动能趋缓背景下，公司始终重视股东回报，自上市以来累计现金分红 43.77 亿元。

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	3,820,947,501.39	6,694,720,526.46	-42.93
营业成本	3,214,232,686.20	4,502,678,228.42	-28.62
销售费用	70,426,262.66	39,086,122.77	80.18
管理费用	111,070,457.70	121,311,667.17	-8.44
财务费用	299,103,169.50	315,417,813.77	-5.17
经营活动产生的现金流量净额	-896,846,157.77	-33,534,497.74	不适用
投资活动产生的现金流量净额	15,817,975.39	39,168,562.27	-59.62
筹资活动产生的现金流量净额	-1,665,545,156.56	-48,993,502.06	不适用
税金及附加	313,390,787.05	667,483,892.59	-53.05
投资收益	-57,757.50	260,353,546.18	-100.02
所得税费用	103,377,217.46	432,872,256.26	-76.12

营业收入变动原因说明：主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的产品较上年同期减少。

销售费用变动原因说明：主要系报告期内中企云启春申项目结转收入，相应结转销售佣金。

税金及附加变动原因说明：主要系报告期内公司结转的营业收入较上年同期减少，计提的土地增值税相应减少。

投资收益变动原因说明：主要系上年同期合营企业上海保锦润房地产有限公司开发的项目交房获利。

所得税费用变动原因说明：主要系报告期内公司利润总额较上年同期减少，计提的所得税费用相应减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期收到南苏州路 255 号动迁尾款。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内偿还债务支付的现金较上年同期增加。

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：万元 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
合同负债	16,168.25	0.32	286,654.06	5.21	-94.36	主要系报告期内公司部分项目满足收入结转条件，相应结转收入所致
一年内到期的非流动负债	485,348.37	9.60	949,069.20	17.25	-48.86	主要系报告期内偿还公司债（21 中企 01）和中期票据（23 中华企业 MTN001）所致
应付债券	1,112,666.86	22.02	770,770.12	14.01	44.36	主要系报告期内发行公司债（26 中企 01）和中期票据（26 中华企业 MTN001）所致

2、境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产114,462.95（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为0.0002%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□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（万元）	受限原因
货币资金	13,264.58	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等
存货	936,340.47	借款抵押
投资性房地产	212,867.24	借款抵押
长期股权投资	151,386.52	借款质押
合计	1,313,858.81	

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

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下：币种：人民币

公司名称	减资/清算前注册资本（万元）	减资/清算后注册资本（万元）	公司原有权益（%）	公司减资/清算后拥有权益（%）	情况说明
上海管道纯净水股份有限公司	2,005	2,005	10	0	股权转让 已完成工商变更
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	100	50	50	0	股权退出 已完成工商变更

(1)重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2)重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	60,892,408.57	-7,325,096.92						53,567,311.65
其他	3,501,439.76					581,450.00		2,919,989.76
合计	64,393,848.33	-7,325,096.92				581,450.00		56,487,301.41

证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	601211	国泰海通	105,604,009.67	自有资金	57,971,550.00	-6,629,350.00					51,342,200.00	交易性金融资产
股票	601229	上海银行	40,100.00	自有资金	1,371,287.10	-192,794.82					1,178,492.28	交易性金融资产
股票	600638	新黄浦	556,874.50	自有资金	1,549,571.47	-502,952.10					1,046,619.37	交易性金融资产
合计	/	/	106,200,984.17	/	60,892,408.57	-7,325,096.92					53,567,311.65	/

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

(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
上海鸿钻房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	60,000.00	100,067.36	84,796.57	278,713.06	35,204.34	26,403.26
上海古北物业（集团）有限公司	子公司	物业管理	1,000.00	62,099.40	10,855.90	32,947.56	4,174.51	3,130.14
上海环江投资发展有限公司	子公司	房地产开发	58,180.00	440,682.72	156,486.59	4,378.94	-28,424.76	-28,928.82

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
上海盛宇物业经营服务有限公司	同一控制下企业合并	根据公司战略规划取得子公司，有利于公司长期发展

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

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√ 适用 □ 不适用

1、政策风险

2026 年，房地产行业仍处于调整和转型阶段，国家政策总体以稳定市场、消化库存、防范风险和推动发展模式转型为主。由于不同城市市场基础和政策实施节奏存在差异，相关政策变化可能对公司投资、融资、开发及销售产生影响。公司将密切关注政策动向，加强合规管理和市场研判，合理安排投资开发节奏，积极盘活存量资产，降低政策变化带来的风险。

2、市场风险

当前房地产市场恢复基础仍不稳固，销售、投资和库存去化仍面临压力，城市、区域及项目之间的分化进一步加剧。购房者对产品品质、交付能力和企业信用的要求不断提高，行业竞争逐步由规模扩张转向产品、成本和运营能力竞争。公司将加强市场分析，优化产品定位和营销策略，加快项目去化及资金回笼，审慎开展新增投资，提升存量资产运营效率。

3、经营风险

房地产开发具有资金投入大、开发周期长、资金回收慢等特点。在销售承压、利润空间收窄的背景下，公司面临项目去化、现金流、成本控制、资产减值及交付管理等风险。公司将坚持现金流安全和风险可控原则，加强项目全周期管理，严格控制投资和开发节奏，强化成本、质量及安全管理，加快库存去化和应收款项回收，保障企业稳健经营。

(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
孙毅	董事长	选举	工作调动
娄山杰	副董事长	选举	工作调动
李钟	董事长	离任	退休
王昕轶	副董事长	离任	工作调动

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司股东会选举孙毅、娄山杰为公司董事；公司董事会选举孙毅为董事长，娄山杰为副董事长，任期与第十一届董事会任期一致。同时，李钟、王昕轶因退休和工作调整原因，不再担任公司董事会董事长、副董事长。

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

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

2026 年上半年，结对帮扶情况概要如下：

1、发挥党建引领作用，认真落实结对工作。公司党委对结对帮扶活动十分重视，把扶贫行动作为年度重点工作，由公司党群工作部为主要责任部门，继续搭建好党建联建交流平台，有效推动村企共建、乡村振兴工作。

2、积极筹措资金，履行国有企业社会责任。继续积极筹措 2026 年帮扶资金，常抓扶贫帮困工作不松懈，为乡村振兴筑牢基石。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	保证公司独立性	地产集团	1、保证公司人员独立（1）保证公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含公司及其控制的企业，下同）。保证公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在公司工作并领取薪酬。（2）保证公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证地产集团推荐出任公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预公司董事会、监事会和股东会已经做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立完整（1）保证公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控制的其他企业，公司的资产全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营。（2）保证公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集团控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。3、保证公司的财务独立（1）保证公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。4、保证公司机构独立（1）保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。（2）保证公司按照法人治理结构要求，设立股东会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。5、保证公司业务独立（1）保证公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。（2）保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行干预，公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。（3）除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与公司主营业务直接相竞争的业务。（4）保证尽可能减少公司与地产集团及地	2016 年 11 月 23 日	是	2016 年 11 月 23 日，地产集团作为公司控股股东期间内	是		

		产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给公司造成经济损失，地产集团将向公司进行赔偿。						
规范 关联 交易	地产 集团	1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策；2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与公司发生关联交易；3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议；地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公司及其下属企业的资金、资产，亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失，地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。	2016 年 11 月 23 日	是	2016 年 11 月 23 日，地产集团作为公司控股股东期间内	是		
解决 同业 竞争	地产 集团	1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的城市保障类企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目。在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商品房及其他商业项目开发，对属于《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《上海市城市更新条例》、《上海市人民政府办公厅关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见》、《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》等政策法规规定的城中村改造、旧区改造等项目，因开发主体不得变更或经公开市场出售未果（因项目可行性研究报告测算 IRR 低于 8%，中华企业经决策不参与，同时其他第三方亦未参与）的除外。在不涉及承接城市更新等功能保障任务的情况下，如地产集团出现与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内按国有资产处置相关规定将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权，但因项目资产质量、盈利能力等因素影响（项目可行性研究报告测算 IRR 低于 8%），中华企业明确放弃受让及受托开发的，地产集团可以寻求其他第三方合作开发或自行开发。前次重组中未注入中华企业的地块或项目，如与上市公司业务存在实质性同业竞争的，若不适宜注入的因素消除、实际开发条件具备、相应转让或者委托开发事项能够获得项目公司董事会审议通过（仅适用于与其他第三方主体合作的情况），地产集团将参照上述承诺的内容执行。2、除前述情形外，自承诺函生效日起，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其	2025 年 11 月 28 日	是	2025 年 11 月 27 日，地产集团作为公司控股股东期间内	是		

		控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。						
解决 同业 竞争	地产 集团	地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团股权转让事宜补充承诺如下：1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。6、截至 2017 年 8 月 22 日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。	2018 年 6 月 8 日、2018 年 4 月 28 日、2017 年 12 月 22 日	是	自地产集团控股上海世博发展（集团）有限公司（即 2018 年 6 月 8 日）、上海申虹投资发展有限公司（即 2018 年 4 月 28 日）及上房集团（即 2017 年 12 月 22 日）至地产集团作为控股股东并实际控制上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司和上房集团期间	是		
其他	地产 集团	根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不	2017 年 5 月 23 日	是	2017 年 5 月 23 日至长期	是		

			履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。						
	其他	地产集团	公司对自身及中星集团在 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。	2017 年 5 月 23 日	是	2017 年 5 月 23 日至长期	是		

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

事项概述	查询索引
2026 年 3 月 23 日，公司第十一届董事会第十次会议审议通过《关于公司 2025 年度日常关联交易实际发生额及 2026 年度预计日常关联交易发生额的议案》，关联董事回避表决，该议案于 2026 年 6 月 15 日经公司股东会审议通过。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《关于公司 2025 年度日常关联交易实际发生额及 2026 年度日常关联交易预计发生额的公告》（临 2026-007）。

报告期内，除已披露的关联交易外，与关联方地产集团及其控股子公司发生的日常关联交易金额合计 21,794.67 万元，其中接受劳务 309.55 万元，提供劳务类别 2,899.11 万元；出售产品、商品类别 36 万元；出租类别 13,600 万元；借款类别 4,900 万元。

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

(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

1、为积极响应相关政策，保障公司长期可持续发展，优化资本结构，公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。公司本次定增于 2026 年 1 月 19 日获得证监会同意注册的批复。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2022-049、2023-020、2023-023、2023-024、2023-025、2023-026、2023-035、2024-002、2024-007、2024-011、2024-027、2024-051、2024-052、2024-053、2024-054、2024-055、2025-012、2025-021、2025-022、2025-025、2026-002、2026-003、2026-019、2026-020 号公告。

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)	58,402
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(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	
上海地产（集团）有限公司	-	3,942,607,879	65.21	0	无		国有法人
华润置地控股有限公司	-	412,246,713	6.82	0	无		国有法人
上海国盛（集团）有限公司	-	173,000,000	2.86	0	未知		国有法人
上海谐意资产管理有限公司	-	144,000,000	2.38	0	未知		国有法人
香港中央结算有限公司	645,154	24,037,131	0.40	0	未知		其他
韦琼花	-	16,888,842	0.28	0	未知		境内自然人
李林华	-1,460,000	16,220,000	0.27	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	-1,211,001	14,303,590	0.24	0	未知		其他
李菁	-650,000	13,684,700	0.23	0	未知		境内自然人
林丽萍	-6,048,800	13,000,000	0.22	0	未知		境内自然人

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
上海地产（集团）有限公司	3,942,607,879	人民币普通股	3,942,607,879
华润置地控股有限公司	412,246,713	人民币普通股	412,246,713
上海国盛（集团）有限公司	173,000,000	人民币普通股	173,000,000
上海谐意资产管理有限公司	144,000,000	人民币普通股	144,000,000
香港中央结算有限公司	24,037,131	人民币普通股	24,037,131
韦琼花	16,888,842	人民币普通股	16,888,842
李林华	16,220,000	人民币普通股	16,220,000
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	14,303,590	人民币普通股	14,303,590
李菁	13,684,700	人民币普通股	13,684,700
林丽萍	13,000,000	人民币普通股	13,000,000
前十名股东中回购专户情况说明	前十名股东中不含回购专户		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中,上海地产（集团）有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、除上海地产（集团）有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。 3、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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

(一)公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
中华企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 中企 01	138811	2023 年 1 月 6 日	2023 年 1 月 10 日	-	2027 年 1 月 10 日（期限：2+2 年）	7.50	2.18	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
中华企业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 中企 01	256181	2024 年 11 月 5 日	2024 年 11 月 7 日	2027 年 11 月 7 日	2029 年 11 月 7 日（期限：3+2 年）	31.50	2.40	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
中华企业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 中企 01	257022	2025 年 1 月 7 日	2025 年 1 月 9 日	2028 年 1 月 9 日	2030 年 1 月 9 日（期限：3+2 年）	15.20	1.88	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
中华企业股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	26 中企 01	245370	2026 年 6 月 8 日	2026 年 6 月 10 日	2029 年 6 月 10 日	2031 年 6 月 10 日（期限：3+2 年）	20.00	1.87	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否

中华企业股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	26 中企 02	245708	2026 年 8 月 3 日	2026 年 8 月 5 日	2029 年 8 月 5 日	2031 年 8 月 5 日 (期限: 3+2 年)	10.80	1.87	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
---------------------------------------	----------	--------	----------------	----------------	----------------	----------------------------	-------	------	--------------	---------	--	--------------	--------------	---------------	---

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况
☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况
☐适用 ☒不适用

其他说明
不适用

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

债券代码	债券简称	现状	执行情况	变化情况	是否发生变更	变更前后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变化变更对债券投资者权益的影响
138811	23 中企 01	23 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，23 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。	-	否	-	-		
256181	24 中企 01	24 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，24 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。	-	否	-	-		

257022	25 中企 01	25 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，25 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。	-	否	-	-		
245370	26 中企 01	26 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，26 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。	-	否				

(二) 公司债券募集资金情况

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改 □ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
245370	26 中企 01	否	-	20.00	0.00	0.00

2、募集资金用途变更调整情况

□ 适用 √ 不适用

3、募集资金的使用情况

(1) 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
245370	26 中企 01	20.00	0.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(2) 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√ 适用 □ 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
------	------	-------------	-----------------------

245370	26 中企 01	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部资金用于偿还到期或回售公司债券“21 中企 01”本金，使用募集资金规模 20.00 亿元。	
--------	----------	--	--

(3) 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

☐适用 ☒不适用

(4) 募集资金用于特定项目

☐适用 ☒不适用

(5) 募集资金用于其他用途

☐适用 ☒不适用

(6) 临时补流

☐适用 ☒不适用

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
245370	26 中企 01	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部资金用于偿还到期或回售公司债券本金	全部募集资金用于偿还到期或回售公司债券“21 中企 01”本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

☒不涉及违规或者整改情形 ☐涉及违规或者整改情形

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.65亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0.07亿元；

非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.58亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.58亿元。

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.33%是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行 □不适用

2、负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为184.59亿元和172.27亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.67%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		8.45	88.61	97.06	56.34
银行贷款		1.26	13.36	14.62	8.49
非银行金融机构贷款		37.40	0.00	37.40	21.71
其他有息债务		0.52	22.67	23.19	13.46
合计		47.63	124.64	172.27	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额74.88亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额22.18亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为267.66亿元和255.07亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.70%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		8.45	88.61	97.06	38.05
银行贷款		2.31	95.12	97.43	38.20
非银行金融机构贷款		37.40	0.00	37.40	14.66
其他有息债务		0.52	22.66	23.18	9.09
合计		48.68	206.39	255.07	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额74.88亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额22.18亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元或者占公司合并报表范围上年末净资产 5% 以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
中华企业股份有限公司 2026 年度第一期中期票据	26 中华企业 MTN001	102680593. IB	2026 年 2 月 12 日	2026 年 2 月 13 日	2029 年 2 月 13 日	22.00	2.75	按年付息，到期一次还本	银行间市场	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六)公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(七)违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(八)主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减（%）	变动原因
流动比率	3.21	2.19	46.58	流动负债较上年末的下降幅度大于流动资产较上年末的下降幅度
速动比率	1.08	0.79	36.71	流动负债较上年末的下降幅度大于速动资产较上年末的下降幅度
资产负债率（%）	65.19	67.40	减少 2.21 个百分点	
	本报告期 （1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同 期增减（%）	变动原因
扣除非经常性损益后净 利润	-295,686,590.64	496,576,457.34	-159.55	主要系报告期内公司交房结利的产品较上年同期减少且毛利率下降，同时权益法核算单位投资收益较上年同期减少，从而使得扣除非经营性损益后的净利润较上年同期减少。
EBITDA 全部债务比	0.01	0.09	-88.89	主要系报告期内公司交房结利的产品较上年同期减少且毛利率下降，同时权益法核算单位投资收益较上年同期减少，实现的 EBITDA 较上年同期减少。
利息保障倍数	0.29	4.10	-92.93	主要系报告期内公司交房结利的产品较上年同期减少且毛利率下降，同时权益法核算单位投资收益较上年同期减少，实现的息税前利润较上年同期减少。
现金利息保障倍数	-0.43	2.74	-115.69	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	0.82	4.65	-82.37	主要系报告期内公司交房结利的产品较上年同期减少且毛利率下降，同时权益法核算单位投资收益较上年同期减少，实现的 EBITDA 较上年同期减少。
贷款偿还率（%）	100	100		
利息偿付率（%）	100	100		

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： 中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	11,572,741,823.75	14,119,344,170.19
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	53,567,311.65	60,892,408.57
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5	450,910,613.64	347,327,941.04
应收款项融资			
预付款项	8	21,391,492.54	19,141,588.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	9	160,372,469.85	170,280,261.59
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	10	25,392,857,666.45	27,200,939,329.53
其中：数据资源			
合同资产	6	1,461,471.00	2,266,448.92
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	13	646,147,904.87	636,513,148.12
流动资产合计		38,299,450,753.75	42,556,705,296.36
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	17	1,097,663,742.32	1,102,452,290.31
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	19	2,919,989.76	3,501,439.76
投资性房地产	20	9,102,478,464.78	9,297,531,677.21
固定资产	21	842,671,390.66	859,139,989.73
在建工程	22	29,832,586.16	29,832,586.16
生产性生物资产	23	13,126,058.65	13,300,625.17
油气资产			
使用权资产	25	64,333,467.63	63,706,967.48
无形资产	26	58,898,441.21	60,554,768.77
其中：数据资源			

开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	28	60,930,713.77	61,292,872.82
递延所得税资产	29	958,098,700.44	958,515,314.45
其他非流动资产	30	4,155,791.58	15,151,500.49
非流动资产合计		12,235,109,346.96	12,464,980,032.35
资产总计		50,534,560,100.71	55,021,685,328.71
流动负债：			
短期借款	32	47,828,491.67	60,033,672.22
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	36	1,866,383,599.86	1,786,958,154.99
预收款项	37	12,567,603.61	25,436,265.48
合同负债	38	161,682,519.97	2,866,540,639.59
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	39	105,041,393.35	156,150,683.81
应交税费	40	1,374,826,437.57	1,658,050,571.65
其他应付款	41	3,491,001,644.03	3,381,065,205.43
其中：应付利息			
应付股利		37,009,149.40	1,336,950.94
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	43	4,853,483,730.15	9,490,691,989.23
其他流动负债	44	4,204,713.97	11,637,207.28
流动负债合计		11,917,020,134.18	19,436,564,389.68
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	45	9,512,424,361.40	9,539,124,361.40
应付债券	46	11,126,668,566.19	7,707,701,214.33
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	47	35,653,064.79	35,164,262.64
长期应付款	48	99,212,327.90	99,201,270.28
长期应付职工薪酬	49	90,489,688.84	93,605,494.17
预计负债	50	8,928,851.69	8,928,851.69
递延收益	51	138,717,565.86	145,728,428.31
递延所得税负债	29	16,108,752.80	16,282,689.54
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,028,203,179.47	17,645,736,572.36
负债合计		32,945,223,313.65	37,082,300,962.04

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	53	6,046,135,331.00	6,046,135,331.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	55	1,270,888,973.06	1,281,888,973.06
减：库存股			
其他综合收益	57	-11,812,500.00	-11,812,500.00
专项储备			
盈余公积	59	913,741,809.49	913,741,809.49
一般风险准备			
未分配利润	60	5,890,559,400.70	6,225,291,499.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,109,513,014.25	14,455,245,113.54
少数股东权益		3,479,823,772.81	3,484,139,253.13
所有者权益（或股东权益）合计		17,589,336,787.06	17,939,384,366.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计		50,534,560,100.71	55,021,685,328.71

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十九	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		3,703,576,729.75	5,627,522,786.14
交易性金融资产		51,342,200.00	57,971,550.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	15,005,882.11	15,152,626.93
应收款项融资			
预付款项			579,796.14
其他应收款	2	8,675,803,100.49	8,521,676,370.55
其中：应收利息			
应收股利			
存货		63,484,681.55	63,679,981.55
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			
流动资产合计		12,509,212,593.90	14,286,583,111.31
非流动资产：			
债权投资		1,000,000.00	1,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	17,039,683,362.75	17,040,505,145.54
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	2,919,989.76
投资性房地产		730,055,929.83	746,901,107.61
固定资产		19,769,687.67	20,350,505.37
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		356,731.24	428,824.33
无形资产		40,070,107.79	41,140,815.35
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		379,663.49	467,278.19
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,834,235,472.53	17,853,713,666.15
资产总计		30,343,448,066.43	32,140,296,777.46
流动负债：			

短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		44,529,397.40	54,899,905.89
预收款项		1,082,314.64	3,095,724.07
合同负债		2,017,477.81	1,798,654.00
应付职工薪酬		12,609,138.79	19,497,458.37
应交税费		40,070,728.84	48,660,327.27
其他应付款		3,619,918,749.12	3,952,340,633.64
其中：应付利息			
应付股利		36,815,463.70	1,143,265.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,763,302,745.57	9,392,767,970.02
其他流动负债			
流动负债合计		8,483,530,552.17	13,473,060,673.26
非流动负债：			
长期借款		1,336,000,000.00	1,358,000,000.00
应付债券		11,127,668,566.19	7,708,701,214.33
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		19,514,114.84	20,311,749.84
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,483,182,681.03	9,087,012,964.17
负债合计		20,966,713,233.20	22,560,073,637.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		6,046,135,331.00	6,046,135,331.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,548,309,617.45	2,548,309,617.45
减：库存股			
其他综合收益		-2,630,000.00	-2,630,000.00
专项储备			
盈余公积		883,088,039.39	883,088,039.39
未分配利润		-98,168,154.61	105,320,152.19
所有者权益（或股东权益）合计		9,376,734,833.23	9,580,223,140.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,343,448,066.43	32,140,296,777.46

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		3,820,947,501.39	6,694,720,526.46
其中：营业收入	61	3,820,947,501.39	6,694,720,526.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,008,223,363.11	5,645,977,724.72
其中：营业成本	61	3,214,232,686.20	4,502,678,228.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	62	313,390,787.05	667,483,892.59
销售费用	63	70,426,262.66	39,086,122.77
管理费用	64	111,070,457.70	121,311,667.17
研发费用			
财务费用	66	299,103,169.50	315,417,813.77
其中：利息费用		329,887,496.79	381,763,641.18
利息收入		31,212,105.00	66,634,126.22
加：其他收益	67	8,634,949.70	10,228,269.60
投资收益（损失以“-”号填列）	68	-57,757.50	260,353,546.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,045,448.17	260,174,693.97
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）	70	-7,325,096.92	3,834,606.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	71	-2,946,882.61	1,049,557.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	72	-6,619,580.00	6,080.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	73	-36,692.49	167,145.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-195,626,921.54	1,324,382,006.89
加：营业外收入	74	15,164,164.56	13,825,956.57
减：营业外支出	75	19,535,406.71	2,420,155.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-199,998,163.69	1,335,787,807.97
减：所得税费用	76	103,377,217.46	432,872,256.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-303,375,381.15	902,915,551.71
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-303,375,381.15	902,915,551.71
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）		-299,059,900.83	521,264,152.36
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,315,480.32	381,651,399.35
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		-303,375,381.15	902,915,551.71
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-299,059,900.83	521,264,152.36
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-4,315,480.32	381,651,399.35
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.05	0.09
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.05	0.09

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：-69,012.44 元，上期被合并方实现的净利润为：273,001.80 元。

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十九	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	4	26,906,303.44	52,492,072.94
减：营业成本	4	25,256,818.67	31,328,535.25
税金及附加		5,519,097.18	8,539,864.63
销售费用		276,064.52	265,812.03
管理费用		18,231,810.81	22,613,538.56
研发费用			
财务费用		139,782,456.35	137,166,330.29
其中：利息费用		302,798,168.97	310,335,048.07
利息收入		163,182,736.10	173,239,647.21
加：其他收益		40,915.11	60,736.99
投资收益（损失以“-”号填列）	5	165,567.21	263,902,728.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-821,782.79	265,440,571.61
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）		-6,629,350.00	3,454,360.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		36,686.21	127,002.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		27,160.08	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-168,518,965.48	120,122,820.58
加：营业外收入		702,857.14	6,633,890.21
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-167,816,108.34	126,756,710.79
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-167,816,108.34	126,756,710.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-167,816,108.34	126,756,710.79
（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		-167,816,108.34	126,756,710.79
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.03	0.02
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.03	0.02

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	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		1,028,217,518.47	2,605,576,608.47
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		4,300,447.86	12,487,125.06
收到其他与经营活动有关的现金	78	400,100,918.22	375,668,940.41
经营活动现金流入小计		1,432,618,884.55	2,993,732,673.94
购买商品、接受劳务支付的现金		962,048,507.30	912,384,253.08
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		228,448,220.65	269,833,394.97
支付的各项税费		779,919,497.65	1,445,734,869.44
支付其他与经营活动有关的现金	78	359,048,816.72	399,314,654.19
经营活动现金流出小计		2,329,465,042.32	3,027,267,171.68
经营活动产生的现金流量净额		-896,846,157.77	-33,534,497.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,702,265.27	
取得投资收益收到的现金		6,109,997.41	17,280,848.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		130,747.00	32,110,985.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		20,943,009.68	49,391,834.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,125,034.29	10,223,272.51
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		5,125,034.29	10,223,272.51
投资活动产生的现金流量净额		15,817,975.39	39,168,562.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		5,032,100,000.00	1,925,279,962.05
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,032,100,000.00	1,925,279,962.05
偿还债务支付的现金		6,207,420,000.00	1,514,911,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		477,371,688.85	440,644,753.76
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	78	12,853,467.71	18,717,510.35
筹资活动现金流出小计		6,697,645,156.56	1,974,273,464.11
筹资活动产生的现金流量净额		-1,665,545,156.56	-48,993,502.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,638.32	-2,250.06
五、现金及现金等价物净增加额		-2,546,577,977.26	-43,361,687.59
加：期初现金及现金等价物余额		13,986,673,990.30	17,733,782,847.68
六、期末现金及现金等价物余额		11,440,096,013.04	17,690,421,160.09

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

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		26,899,828.49	62,994,652.05
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,629,364.34	36,907,087.78
经营活动现金流入小计		42,529,192.83	99,901,739.83
购买商品、接受劳务支付的现金		8,424,194.27	9,362,247.50
支付给职工及为职工支付的现金		20,177,374.84	19,469,637.51
支付的各项税费		23,469,295.40	17,984,676.86
支付其他与经营活动有关的现金		18,072,070.83	27,722,349.20
经营活动现金流出小计		70,142,935.34	74,538,911.07
经营活动产生的现金流量净额		-27,613,742.51	25,362,828.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,576,582,734.23
取得投资收益收到的现金		987,350.00	14,331,954.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		37,525.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,024,875.00	1,590,914,688.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		1,024,875.00	1,590,914,688.70
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		4,200,000,000.00	1,765,279,962.05
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,200,000,000.00	1,765,279,962.05
偿还债务支付的现金		5,725,720,000.00	763,790,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		371,387,213.88	354,006,945.14
支付其他与筹资活动有关的现金		249,975.00	
筹资活动现金流出小计		6,097,357,188.88	1,117,796,945.14
筹资活动产生的现金流量净额		-1,897,357,188.88	647,483,016.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		5,627,522,786.14	5,956,767,364.11
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,703,576,729.75	8,220,527,898.48

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

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													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计		
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	6,046,135,331.00				1,276,888,973.06		-11,812,500.00		913,741,809.49		6,222,774,872.39		14,447,728,485.94	3,484,139,253.13	17,931,867,739.07
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他					5,000,000.00						2,516,627.60		7,516,627.60		7,516,627.60
二、本年期初余额	6,046,135,331.00				1,281,888,973.06		-11,812,500.00		913,741,809.49		6,225,291,499.99		14,455,245,113.54	3,484,139,253.13	17,939,384,366.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-11,000,000.00						-334,732,099.29		-345,732,099.29	-4,315,480.32	-350,047,579.61
（一）综合收益总额											-299,059,900.83		-299,059,900.83	-4,315,480.32	-303,375,381.15
（二）所有者投入和减少资本					-11,000,000.00								-11,000,000.00		-11,000,000.00
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					-11,000,000.00								-11,000,000.00		-11,000,000.00
（三）利润分配											-35,672,198.46		-35,672,198.46		-35,672,198.46
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											-35,672,198.46		-35,672,198.46		-35,672,198.46
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	6,046,135,331.00				1,270,888,973.06		-11,812,500.00		913,741,809.49		5,890,559,400.70		14,109,513,014.25	3,479,823,772.81	17,589,336,787.06

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	6,046,135,331.00				1,283,171,469.59		-13,350,875.00		902,039,570.36		6,115,839,971.08		14,333,835,467.03	2,629,209,294.40	16,963,044,761.43
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他					5,000,000.00						932,057.78		5,932,057.78		5,932,057.78
二、本年期初余额	6,046,135,331.00				1,288,171,469.59		-13,350,875.00		902,039,570.36		6,116,772,028.86		14,339,767,524.81	2,629,209,294.40	16,968,976,819.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											521,264,152.36		521,264,152.36	381,651,399.35	902,915,551.71
（一）综合收益总额											521,264,152.36		521,264,152.36	381,651,399.35	902,915,551.71
（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. 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	6,046,135,331.00				1,288,171,469.59		-13,350,875.00		902,039,570.36		6,638,036,181.22		14,861,031,677.17	3,010,860,693.75	17,871,892,370.92

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

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	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,630,000.00		883,088,039.39	105,320,152.19	9,580,223,140.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,630,000.00		883,088,039.39	105,320,152.19	9,580,223,140.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-203,488,306.80	-203,488,306.80
（一）综合收益总额										-167,816,108.34	-167,816,108.34
（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										-35,672,198.46	-35,672,198.46
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-35,672,198.46	-35,672,198.46
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	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,630,000.00		883,088,039.39	-98,168,154.61	9,376,734,833.23

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	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	-117,921,415.31	9,345,119,333.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	-117,921,415.31	9,345,119,333.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										126,756,710.79	126,756,710.79
（一）综合收益总额										126,756,710.79	126,756,710.79
（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	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	8,835,295.48	9,471,876,044.19

公司负责人：孙毅

主管会计工作负责人：顾昕

会计机构负责人：孙婷

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

中华企业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在上海证券交易所上市。公司的统一社会信用代码:913100001323409633。所属行业为房地产类。

2005年12月,公司完成了股权分置改革,公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价,支付给公司全体流通股股东,以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础,方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

根据2014年4月23日公司股东会决议,公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算,按每10股送2股红股,共计派发311,176,566股,完成后公司的总股本为1,867,059,398股。

根据公司2016年度股东会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》,并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产(集团)有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2018]215号)核准,公司办理本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关事宜。2018年4月23日,公司已收到上海地产(集团)有限公司以其拥有的上海中星(集团)有限公司100%经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币2,839,641,434元,公司向上海地产(集团)有限公司发行人民币普通股(A股)2,839,641,434股,变更后的注册资本为人民币4,706,700,832元。2018年5月22日,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》,公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

2018年11月16日,公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司共2家符合相关规定条件的特定投资者定向发行人民币普通股(A股)373,411,878.00股,变更后的注册资本为人民币5,080,112,710.00元。2018年11月29日,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》,公司本次发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。2019年2月1日,公司办妥工商变更登记手续,并换发新的营业执照。

根据2019年5月21日公司股东会决议,公司以2018年末总股本5,080,112,710.00股计算,以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增2股,共计转增1,016,022,542.00股,完成后公司的总股本为6,096,135,252.00股。

根据2024年6月27日公司股东会决议,公司将2021年股份回购专用证券账户中的49,999,921股回购股份进行注销,注销完成后公司的总股本为6,046,135,331.00股。

截至2026年6月30日,本公司注册资本为6,046,135,331.00元,累计发行股本总数6,046,135,331.00股。公司注册地:上海市华山路2号,总部地址及办公地址:上海市浦东新区浦明路1388号。本公司主要经营活动为:商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产(集团)有限公司,本公司的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2026年8月26日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。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。

公司不存在可能导致对公司自报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

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“收入”、“营业收入和营业成本”

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 日的合并及公司财务状况以及 2026 半年度的合并及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
重要的在建工程	单个工程项目预算超过 1,000 万元
重要的应付账款、其他应付款	账龄超过 1 年的应付账款、其他应付款超过应付账款总额、其他应付款总额的 5%且金额大于 1 亿元
重要的合同负债	合同负债变动金额及余额超过资产总额 1%
重要的资产负债表日后非调整事项	单项金额超过资产总额 1%
重要的或有事项	案件涉案金额超过净资产绝对值的 0.5%
重要的非全资子公司	非全资子公司资产总额、收入金额超过集团资产总额的 10%、集团总收入的 10%
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资账面价值超过资产总额 5%

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“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

(1) 外币业务

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。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

11、金融工具

√适用 □不适用

(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定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款、合同资产	按信用风险特征组合	对应交易完成的日期确定账龄
应收账款、其他应收款、合同资产	关联方组合	与关联方发生交易产生的款项

公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

12、应收票据

☐适用 ☒不适用

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“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

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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“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单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、原材料、周转材料、消耗性生物资产等。

(2) 发出存货的计价方法

1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；

2) 开发产品按单项实际成本计算确定；

3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本确定预估的单位面积成本结转销售成本。

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品采用一次转销法

2) 包装物采用一次转销法。

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。

产成品、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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品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

费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；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

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

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“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

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“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

18、持有待售的非流动资产或处置组

☐适用 ☒不适用

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

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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

21、固定资产

确认条件

√适用 □不适用

(1) 固定资产确认和初始计量

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。

(2) 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。

(3) 折旧方法

√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	直线法	5-67	0-10	20-1.34
专用设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
运输设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
通用设备	直线法	1-15	0-10	100.00-6.00
固定资产装修费	直线法	2-10	0	50.00-10.00

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。

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

(1) 生物资产的分类及确认：

生物资产是指有生命的动物和植物，分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。消耗性生物资产，包括为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。生产性生物资产，包括为产出农产品、提供劳务等目的而持有的生物资产。生物资产在同时满足下列条件的，予以确认：①因过去

的交易或事项而拥有或者控制的该生物资产；②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能和可能流入本公司；③该生物资产的成本能够可靠计量。

(2) 生物资产的初始计量

生物资产按照成本进行初始计量。

(3) 生产性生物分类和折旧方法

本公司生产性生物主要分为经济林，折旧方法采用年限平均法，在年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类生物资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
经济林	直线法	20-40	0-0	5-2.5

(4) 生物资产减值

本公司于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其成本或账面价值的，按照可变现净值低于成本或账面价值的差额，计提消耗性生物资产减值准备，计入当期损益。当消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的减值准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产的减值测试方法和减值准备计提方法，详见本附注长期资产减值。公益性生物资产不计提减值准备。

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) 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	确定依据
土地使用权	37 年-70 年	土地使用权年限
软件	2 年-10 年	软件预计使用年限
社区服务平台	5 年、10 年	软件预计使用年限

(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

经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

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、生产性生物资产等长期资产，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

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

29、合同负债

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

30、职工薪酬**(1) 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，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**按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

(1) 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度

不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

(2) 收入确认具体方法方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 房地产销售合同

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

- ①与客户已签订合同；
- ②房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；
- ③客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

2) 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

3) 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

4) 代建及营销管理服务合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

5) 食材配送合同

本公司在框架性协议范围内根据客户订单发货，经客户验收后确认收入。

6) 团餐服务合同

本公司在提供餐饮服务完成后，按客户消费的金额确认收入。

(3) 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

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：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

(2) 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

(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。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；

• 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

38、租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

(1) 本公司作为承租人

1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

2) 租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√ 适用 □ 不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。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“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“金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

39、回购本公司股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本，差额计入资本公积（股本溢价）。

40、主要会计估计及判断

(1) 开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发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存货、营业成本及应付账款。

(2) 存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(3) 土地增值税等相关税费

本公司的房地产开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税费时，需要做出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对最终认定期间的税金金额产生影响。

(4) 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

固定资产及投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产及投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果这些固定资产及投资性房地产的可使用年限缩短，本公司将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该类固定资产及投资性房地产。本公司定期复核该类资产的可使用年限和预计净残值。如固定资产及投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则根据最新的估计计提折旧。

(5) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要公司来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，以确定应确认的递延所得税资产的金额。

(6) 或有事项

因或有事项所形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并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。于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。如果或有事项形成的经济利益流出与最佳估计数存在差异，该差异将对相关期间的营业外支出和预计负债的金额产生影响。

(7) 收入成本

本公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断。房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：①与客户已签订合同；②房产完工并经相关政府部门验收合格、达到合同约定的交付条件；③客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

41、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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
如下		

其他说明

财政部于 2025 年 12 月发布了《准则解释第 19 号》，规定了：一是关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理；二是关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理；三是关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认；四是关于金融资产合同现金流量特征的评估及相关披露；五是关于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具的披露等相关内容。本解释自 2026 年 1 月 1 日起施行。根据上述文件的要求，公司自 2026 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 19 号》中的相关规定。本次会计政策变更不会对公司当期的财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不涉及以前年度的追溯调整，也不存在损害公司及中小股东利益的情况。

(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

42、其他

□适用 √不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1、3、5、6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1、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	30、40、50、60

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

(1) 本公司子公司上海新弘生态农业有限公司根据财税字(1999)198号的规定,销售的粮食免征增值税;根据财税(2011)137号的规定,批发、销售蔬菜免征增值税;根据财税(2012)75号规定,批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。

(2) 根据《财政部税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第19号)的规定,自2023年8月1日至2027年12月31日,对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税;自2023年8月1日至2027年12月31日,增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率征收增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,减按1%预征率预缴增值税。

(3) 根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12号)的规定,自2016年2月1日起,一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围,由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过3万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过9万元)的缴纳义务人,扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元)的缴纳义务人。

(4) 根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第12号)的规定,自2023年1月1日至2027年12月31日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加;对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至2027年12月31日。

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	3,865.32	4,880.72
银行存款	11,562,673,365.83	14,109,393,775.60
其他货币资金	10,064,592.60	9,945,513.87
存放财务公司存款		
合计	11,572,741,823.75	14,119,344,170.19
其中:存放在境外的款项总额	114,462.95	122,426.06

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制,以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
业委会托管款项	225,567.95	225,810.90
购房者按揭借款保证金	1,545,236.98	1,688,293.17
净房额	86,424,458.57	86,222,923.66
售房监管资金	20,510.17	20,510.17
司法冻结款	35,167,948.29	35,010,926.89
保函保证金	1,998,459.77	1,998,459.77
履约保证金	4,876,058.85	4,876,058.85
贷款监管资金	2,387,570.13	2,627,196.48

合计	132,645,810.71	132,670,179.89
----	----------------	----------------

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	53,567,311.65	60,892,408.57	/
其中：			
权益工具投资	53,567,311.65	60,892,408.57	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
合计	53,567,311.65	60,892,408.57	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	383,412,834.51	234,901,015.56
其中：1 年以内	383,412,834.51	234,901,015.56
1 至 2 年	37,413,169.83	85,498,362.89
2 至 3 年	21,566,465.35	28,910,527.77
3 至 4 年	18,773,210.85	6,334,582.70
4 至 5 年	508,900.14	829,101.99
5 年以上	4,336,479.24	4,250,059.87
合计	466,011,059.92	360,723,650.78

(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	2,512,420.23	0.54	2,512,420.23	100.00		2,512,420.23	0.70	2,512,420.23	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	2,512,420.23	0.54	2,512,420.23	100.00		2,512,420.23	0.70	2,512,420.23	100.00	
按组合计提坏账准备	463,498,639.69	99.46	12,588,026.05	2.72	450,910,613.64	358,211,230.55	99.30	10,883,289.51	3.04	347,327,941.04
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	463,498,639.69	99.46	12,588,026.05	2.72	450,910,613.64	358,211,230.55	99.30	10,883,289.51	3.04	347,327,941.04
合计	466,011,059.92	100.00	15,100,446.28		450,910,613.64	360,723,650.78	100.00	13,395,709.74		347,327,941.04

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
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
常州新区新业房地产开发有限公司	510,367.90	510,367.90	100.00	无法收回
江苏耀都置业有限公司	179,382.56	179,382.56	100.00	无法收回
杭州铂金置业有限公司	165,887.32	165,887.32	100.00	无法收回
马鞍山市明都置业有限责任公司	125,217.00	125,217.00	100.00	无法收回
成都美乐乐信息技术有限公司	112,187.76	112,187.76	100.00	无法收回
陈超	504,329.86	504,329.86	100.00	无法收回
合肥市景福轩餐饮有限公司	244,741.26	244,741.26	100.00	无法收回
应收物业费-宜兴业主	285,600.57	285,600.57	100.00	无法收回
上海国有资本运营研究院有限公司	300.00	300.00	100.00	无法收回
合计	2,512,420.23	2,512,420.23	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备:

√ 适用 □ 不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	463,498,639.69	12,588,026.05	2.72
合计	463,498,639.69	12,588,026.05	

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	
应收账款坏账准备	13,395,709.74	1,704,736.54				15,100,446.28
合计	13,395,709.74	1,704,736.54				15,100,446.28

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
上海齐鲁伴江企业管理合伙企业（有限合伙）	20,752,139.59		20,752,139.59	4.44	3,272,871.93
上海虹桥枢纽建设发展有限公司	13,746,486.89		13,746,486.89	2.94	
上海尚溇实业有限公司	13,253,377.59		13,253,377.59	2.84	
上海柏尊酒店管理有限公司	13,023,376.85		13,023,376.85	2.79	130,233.77
上海地产酒店管理有限公司	12,437,504.35		12,437,504.35	2.66	
合计	73,212,885.27		73,212,885.27	15.67	3,403,105.70

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

单位：元 币种：人民币

项目	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
营销服务费	1,461,471.00		1,461,471.00	2,266,868.92	420.00	2,266,448.92
合计	1,461,471.00		1,461,471.00	2,266,868.92	420.00	2,266,448.92

(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

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	1,461,471.00	100.00			1,461,471.00	2,266,868.92	100.00	420.00	0.02	2,266,448.92
其中：										
按信用风险特征组合计提减值准备	1,461,471.00	100.00			1,461,471.00	2,266,868.92	100.00	420.00	0.02	2,266,448.92
合计	1,461,471.00	100.00			1,461,471.00	2,266,868.92	100.00	420.00		2,266,448.92

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

组合计提项目：

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 (%)
按组合计提减值准备	1,461,471.00		
合计	1,461,471.00		

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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		计提	收回或转回	转销/核销	其他变动		
合同资产减值准备	420.00	-420.00					
合计	420.00	-420.00					/

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	18,600,537.94	86.95	16,104,449.98	84.13
1 至 2 年	970,765.46	4.54	757,489.00	3.96
2 至 3 年	1,566,026.92	7.32	1,792,757.20	9.37
3 年以上	254,162.22	1.19	486,892.22	2.54
合计	21,391,492.54	100.00	19,141,588.40	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(%)
上海晟卫电子科技有限公司	4,702,329.40	21.98
国网上海市电力公司	3,292,311.93	15.39
上海正荣恒冠通讯技术有限公司	1,637,307.90	7.65
中国大地财产保险股份有限公司上海分公司	1,387,652.71	6.49
润欣商业投资（深圳）有限公司上海分公司	1,320,754.72	6.17
合计	12,340,356.66	57.68

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		
应收股利		
其他应收款	160,372,469.85	170,280,261.59
合计	160,372,469.85	170,280,261.59

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

(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）	71,356,574.26	71,295,554.15
其中：1 年以内	71,356,574.26	71,295,554.15
1 至 2 年	10,450,028.40	10,156,933.54
2 至 3 年	3,888,345.42	6,868,838.12
3 至 4 年	2,066,435.75	4,597,927.74
4 至 5 年	1,851,980.62	22,745,681.75
5 年以上	155,152,689.09	137,766,763.91
合计	244,766,053.54	253,431,699.21

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2) 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	486,141.05	18,721.04	82,646,575.53	83,151,437.62
2026年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	92,468.02	-5,549.82	1,155,227.87	1,242,146.07
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	578,609.07	13,171.22	83,801,803.40	84,393,583.69

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

其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(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)	
上年年末余额	138,111,585.09	468,049.32	114,852,064.80	253,431,699.21
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-8,188,518.84	-138,768.88	-338,357.95	-8,665,645.67
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	129,923,066.25	329,280.44	114,513,706.85	244,766,053.54

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

(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	
其他应收款坏账准备	83,151,437.62	1,242,146.07				84,393,583.69
合计	83,151,437.62	1,242,146.07				84,393,583.69

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(4) 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

(5) 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
备用金	48,500.00	48,500.00
押金、保证金	42,950,488.30	42,949,061.84
代垫、暂付款	63,990,437.33	55,534,165.32
往来款	115,565,651.24	127,573,882.28
维修保障金	15,816,483.59	15,995,352.79
其他	6,394,493.08	11,330,736.98
合计	244,766,053.54	253,431,699.21

(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
上海融绿睿江置业有限公司	55,687,072.42	22.75	往来款	5年以上	
上海百通房地产开发有限责任公司	37,450,000.00	15.30	往来款	5年以上	37,450,000.00
杭州市物业服务和管理中心	13,055,372.04	5.33	押金、保证金	5年以上	522,214.88
江阴市临港城土地储备中心	9,230,000.00	3.77	押金、保证金	5年以上	9,230,000.00
上海国泰海通证券资产管理有限公司	8,000,000.00	3.27	押金、保证金	1年以内	320,000.00
合计	123,422,444.46	50.42	/	/	47,522,214.88

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□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
原材料	229,588.92	146,814.00	82,774.92	229,588.92	146,814.00	82,774.92
库存商品	6,474,596.22		6,474,596.22	5,923,168.60		5,923,168.60
开发成本	21,195,659,225.52		21,195,659,225.52	20,554,292,436.08		20,554,292,436.08
开发产品	4,801,074,944.43	615,073,683.15	4,186,001,261.28	7,263,354,307.74	627,735,888.51	6,635,618,419.23
其他	12,780,238.81	8,140,430.30	4,639,808.51	13,162,961.00	8,140,430.30	5,022,530.70
合计	26,016,218,593.90	623,360,927.45	25,392,857,666.45	27,836,962,462.34	636,023,132.81	27,200,939,329.53

其他说明：

√ 适用 □ 不适用

1) 开发成本：

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（亿元）	期末余额	上年年末余额
誉品谷水湾豪庭-会所	2011 年		0.10	2,265,820.00	2,265,820.00
雪野北块	2009 年			40,840,598.36	40,840,598.36
廖家沟	未开工			987,423,052.40	987,417,672.30
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02 号地块住宅项目	2023 年	2026 年	66.00	5,312,793,633.81	5,049,670,785.65
三林楔形绿地 9 单元 19 号（06-07）、20 号（08-02）地块项目	未开工		93.50	5,620,553,241.15	5,593,777,909.66
徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘	2025 年	2028 年	115.00	9,231,782,879.80	8,880,319,650.11
合计				21,195,659,225.52	20,554,292,436.08

2) 开发产品：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	297,783.42		95,300.00	202,483.42
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002 年	291,520.67		100,000.00	191,520.67
南郊中华园一期	2009 年	46,038,961.58			46,038,961.58
南郊中华园二期	2010 年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011 年	5,281,263.16			5,281,263.16
美兰湖畔雅苑	2007 年	1,733,985.86			1,733,985.86
美兰湖中华园	2011 年	56,597,260.72		93,480.36	56,503,780.36
铂珏公寓	2014 年	69,338,981.16		51,660.96	69,287,320.20
中企上城	2014 年	65,249,063.48		1,347,332.16	63,901,731.32
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
古北国际广场	2007 年	3,150,183.16		156,585.13	2,993,598.03
古北太湖源	2006 年	34,118,515.84			34,118,515.84
申雅苑（印象春城-周浦 23#项目）	2008 年	8,777,759.10			8,777,759.10
印象春城二期一、二街区	2013 年	7,254,915.05			7,254,915.05
印象春城二期六街区住宅	2015 年	2,491,039.28			2,491,039.28
印象春城二期六街区车库	2016 年	19,525,000.00			19,525,000.00
江阴尚海荟	2015 年	7,248,228.57			7,248,228.57
安亭新镇安智路 63 号商铺	----	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期公寓及会所	2015 年	283,990,979.45			283,990,979.45
尚汇豪庭二期	2018 年	7,969,554.54			7,969,554.54
尚汇豪庭三期	2021 年	44,856,203.97			44,856,203.97
无锡誉品华府	2016 年	24,821,421.38		70,000.00	24,751,421.38
中企良山府	2016 年	3,575,000.00			3,575,000.00
嘉定萃庭	2017 年	235,495,572.76		1,244,420.75	234,251,152.01
南泉车库	2003 年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊（海上名庭）车库	2003 年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊 12（海上名庭二期）车库	2005 年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003 年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车库	2006 年	50,000.00			50,000.00
凉城办公楼车库	2006 年	1,152,000.00			1,152,000.00

沪东北二街坊车库	2007 年	2,150,000.00			2,150,000.00
临阳车库	2007 年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007 年	812,000.00			812,000.00
昌里一街坊（新昌里公寓）车库	2005 年	400,000.00			400,000.00
海上名邸车库	2008 年	268,928.87			268,928.87
凉城地区办公楼车库	2010 年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路 1999 弄车库	2008 年	3,008,976.40		276,063.71	2,732,912.69
海上御景苑车库	2013 年	7,086,779.04		118,125.72	6,968,653.32
中星富林名庭-车位	2013 年	1,650,000.00			1,650,000.00
红庐别墅 135 号项目	2017 年	5,820,891.97			5,820,891.97
名豪苑二期车库	2013 年	2,200,000.00			2,200,000.00
H4 商场	2016 年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄会所	2011 年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑（车位）	2010 年	25,760,371.13		4,060,748.16	21,699,622.97
中星馨恒苑	2014 年	16,256,208.25			16,256,208.25
中华园路 1 期商铺 8#	2013 年	90,721,900.84			90,721,900.84
中华园路 2 期商铺	2015 年	61,954,009.31			61,954,009.31
中华园路 2 期车位	2015 年	2,900,000.00			2,900,000.00
中华园路 2 期酒店	2016 年	92,360,788.94			92,360,788.94
安徽中星城	2017 年	51,705,913.57		2,251,678.56	49,454,235.01
中环滨江世纪一期别墅及洋房	2017 年	4,118,606.25			4,118,606.25
中环滨江世纪二期商墅及一期高层	2021 年	132,623,395.49		12,889,970.06	119,733,425.43
公园道壹号-尊庭	2017 年	81,789,048.80		25,413,401.10	56,375,647.70
公园道壹号-臻庭车库	2018 年	18,463,286.93		708,327.27	17,754,959.66
富源滨江名邸-车位	2018 年	66,432,290.24			66,432,290.24
新天地公寓车位		3,060,000.00			3,060,000.00
无锡誉品华府商业	2020 年	139,305,514.79			139,305,514.79
富源置业广场-车位	2020 年	9,405,275.53			9,405,275.53
中企滨江悦府-车库	2020 年	25,956,333.45			25,956,333.45
罗家头-回龙山庄-住宅	2020 年	82,886,190.99		10,138,334.61	72,747,856.38
罗家头-回龙山庄-车位	2020 年	4,636,169.28		374,639.92	4,261,529.36
罗家头-回龙山庄-商业	2020 年	17,466,038.53		853,848.52	16,612,190.01
跑马山-檀悦名居-住宅	2021 年	15,657,492.56		7,017,638.37	8,639,854.19
跑马山-檀悦名居-车位	2021 年	5,636,740.08		250,521.80	5,386,218.28
跑马山-檀悦名居-商业	2021 年	19,014,259.08		1,060,193.82	17,954,065.26
跑马山-檀悦名居-酒店	2021 年	119,372,722.01		3,111,076.16	116,261,645.85
中星城际广场凯旋门-车位	2020 年	7,302,752.29			7,302,752.29
中星城际广场-D 块办公	2021 年	155,011,444.97			155,011,444.97
中星城际广场-D 块商业	2021 年	3,662,663.80			3,662,663.80
安盛街商铺	2020 年	27,525,616.24			27,525,616.24
云翠江湾-车库	2023 年	45,704,956.87			45,704,956.87
中企光华雅境-车库	2023 年	28,977,665.81		996,938.10	27,980,727.71
中企海睿滨江-车库	2023 年	42,326,096.15		215,181.74	42,110,914.41
中企云萃森林-住宅	2024 年	1,001,245,793.30	2,116,554.28	17,987,718.56	985,374,629.02
中企云萃森林-车库	2024 年	92,274,198.82		1,319,741.74	90,954,457.08
云启春申-住宅	2025 年	2,322,337,130.42		2,254,075,370.72	68,261,759.70
云启春申-车位	2025 年	64,875,642.26		35,528,842.43	29,346,799.83
誉品银湖湾-住宅	2025 年	1,200,555,733.54		80,595,611.18	1,119,960,122.36
誉品银湖湾-车位	2025 年	19,013,035.78		1,993,165.98	17,019,869.80
合计		7,263,354,307.74	2,116,554.28	2,464,395,917.59	4,801,074,944.43

(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	
原材料	146,814.00					146,814.00
开发产品	627,735,888.51	6,620,000.00		19,282,205.36		615,073,683.15
其他	8,140,430.30					8,140,430.30
合计	636,023,132.81	6,620,000.00		19,282,205.36		623,360,927.45

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

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

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
三林楔形绿地9单元19号(06-07)、20号(08-02)地块项目	588,751,422.49	26,389,166.72			615,140,589.21
松江区广富林街道SJC10004单元2街区03-04、06-02号地块住宅项目	36,000,786.18	12,134,884.90			48,135,671.08
徐汇区枫林路街道119街坊39丘	171,321,216.81	73,316,041.06			244,637,257.87
合计	798,894,198.60	111,840,092.68			910,734,291.28

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□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	1,254,260.59	37,862,022.90
待抵扣增值税进项税	119,173,153.02	76,617,223.52
预缴企业所得税	104,341,887.53	94,695,708.77
预缴增值税等流转税	421,378,603.73	427,338,192.93
合计	646,147,904.87	636,513,148.12

补偿性资产相关信息

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

与合同取得成本有关的资产相关的信息

单位：元 币种：人民币

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	37,862,022.90	3,281,146.08	39,888,908.39			1,254,260.59	随收入确认结转
合计	37,862,022.90	3,281,146.08	39,888,908.39			1,254,260.59	

14、债权投资**(1) 债权投资情况**

□ 适用 √ 不适用

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												
上海利昊物业管理有限公司	3,958,760.74										3,958,760.74	
上海营口加油站有限责任公司	1,922,706.85				442,222.21			-803,099.82			1,561,829.24	
上海康健加油有限公司	3,029,556.82				542,979.55						3,572,536.37	
上海保锦润房地产有限公司	567,717,981.88				-300,355.29						567,417,626.59	
小计	576,629,006.29				684,846.47			-803,099.82			576,510,752.94	
二、联营企业												
上海国际汽车城置业有限公司	305,770,836.32				3,591,189.50						309,362,025.82	
上海侨建重联企业发展有限公司	11,914,760.48				1,429,899.42			-2,940,000.00			10,404,659.90	
上海星筑房地产开发有限公司	4,114,693.91				338.94						4,115,032.85	
上海虹城房地产有限公司	202,309,650.45				-6,751,722.50						195,557,927.95	
上海恒城房地产有限公司	1,713,342.86										1,713,342.86	
小计	525,823,284.02				-1,730,294.64			-2,940,000.00			521,152,989.38	
合计	1,102,452,290.31				-1,045,448.17			-3,743,099.82			1,097,663,742.32	

(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

(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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,919,989.76	3,501,439.76
其中：权益工具投资	2,919,989.76	3,501,439.76
合计	2,919,989.76	3,501,439.76

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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	13,306,019,092.17	206,883,038.07	13,512,902,130.24
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	716,519.82		716,519.82
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 其他	716,519.82		716,519.82
4. 期末余额	13,305,302,572.35	206,883,038.07	13,512,185,610.42
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	3,716,326,729.62	196,538,886.17	3,912,865,615.79
2. 本期增加金额	194,336,692.61		194,336,692.61
(1) 计提或摊销	194,336,692.61		194,336,692.61
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	3,910,663,422.23	196,538,886.17	4,107,202,308.40
三、减值准备			
1. 期初余额	302,504,837.24		302,504,837.24
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	302,504,837.24		302,504,837.24
四、账面价值			
1. 期末账面价值	9,092,134,312.88	10,344,151.90	9,102,478,464.78
2. 期初账面价值	9,287,187,525.31	10,344,151.90	9,297,531,677.21

(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

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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
中城誉品 5 号楼	132,477,007.02	143,606,045.33		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
中星城曙光酒店	34,212,279.00	44,300,739.28		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
中星城 1-3 层商业	42,164,028.77	62,566,668.91		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
鼎盛时代广场 8 幢、9 幢 103、203、303 室及 2、3 号商业 106、206 室	22,598,524.23	37,173,635.88		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
合计	231,451,839.02	287,647,089.40		/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
中星城际广场 14#楼酒店	106,836,390.54	109,956,900.00		4 年	年度租赁收入、折现率	客房日单价、平均入住率、客房单价年度增长率、经营成本率、折现率	参照市场情况、实际出租情况、行业发展趋势和通货膨胀率等
合 计	106,836,390.54	109,956,900.00		/	/	/	/

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

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	842,671,390.66	859,139,989.73
固定资产清理		
合计	842,671,390.66	859,139,989.73

固定资产

(1) 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,129,253,441.41	5,637,538.65	8,782,687.33	35,014,857.04	8,730,667.10	1,187,419,191.53
2. 本期增加金额			68,407.08	487,866.27		556,273.35
(1) 购置			68,407.08	487,866.27		556,273.35
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		16,923.09	400,865.48	310,701.58	295,800.00	1,024,290.15
(1) 处置或报废		16,923.09	400,865.48	310,701.58	295,800.00	1,024,290.15
4. 期末余额	1,129,253,441.41	5,620,615.56	8,450,228.93	35,192,021.73	8,434,867.10	1,186,951,174.73
二、累计折旧						
1. 期初余额	146,713,201.21	3,796,903.26	7,828,811.44	30,308,587.40	8,730,667.10	197,378,170.41
2. 本期增加金额	15,843,722.43	293,823.30	147,752.49	654,059.24		16,939,357.46
(1) 计提	15,843,722.43	293,823.30	147,752.49	654,059.24		16,939,357.46
3. 本期减少金额		16,076.94	374,022.20	252,876.05	295,800.00	938,775.19
(1) 处置或报废		16,076.94	374,022.20	252,876.05	295,800.00	938,775.19
4. 期末余额	162,556,923.64	4,074,649.62	7,602,541.73	30,709,770.59	8,434,867.10	213,378,752.68
三、减值准备						
1. 期初余额	130,901,031.39					130,901,031.39
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	130,901,031.39					130,901,031.39
四、账面价值						
1. 期末账面价值	835,795,486.38	1,545,965.94	847,687.20	4,482,251.14		842,671,390.66
2. 期初账面价值	851,639,208.81	1,840,635.39	953,875.89	4,706,269.64		859,139,989.73

(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

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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
云萃江湾自持住宅	249,177,578.87	373,939,529.73		63.5 年	租金增长率：2%-5%；折现率：2.85%		
中企光华雅境自持住宅	79,611,539.62	134,605,629.81		64.5 年	租金增长率：2%-5%；折现率：2.85%		
云萃森林自持商业	206,606,307.65	289,715,130.20		59.5 年	租金增长率：3%-10%；折现率：2.85%		
合计	535,395,426.14	798,260,289.74		/	/	/	/

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

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	29,832,586.16	29,832,586.16
工程物资		
合计	29,832,586.16	29,832,586.16

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
崇明北八滬农业设施建设项目	1,090,641.51		1,090,641.51	1,090,641.51		1,090,641.51
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	28,741,944.65		28,741,944.65	28,741,944.65		28,741,944.65
合计	29,832,586.16		29,832,586.16	29,832,586.16		29,832,586.16

(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
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	29,694,200.00	28,741,944.65				28,741,944.65	96.79	96.79%				政府补助及自筹
合计	29,694,200.00	28,741,944.65				28,741,944.65	/	/			/	/

(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

单位：元 币种：人民币

项目	林业	合计
	类别	
一、账面原值		
1. 期初余额	13,972,822.99	13,972,822.99
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 自行培育		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4. 期末余额	13,972,822.99	13,972,822.99
二、累计折旧		
1. 期初余额	672,197.82	672,197.82
2. 本期增加金额	174,566.52	174,566.52
(1) 计提	174,566.52	174,566.52
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4. 期末余额	846,764.34	846,764.34
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	13,126,058.65	13,126,058.65
2. 期初账面价值	13,300,625.17	13,300,625.17

(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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	129,187,163.55	129,187,163.55
2. 本期增加金额	14,127,280.33	14,127,280.33
(1) 新增租赁	14,127,280.33	14,127,280.33
3. 本期减少金额	14,498,651.37	14,498,651.37
(1) 处置	14,498,651.37	14,498,651.37
4. 期末余额	128,815,792.51	128,815,792.51
二、累计折旧		
1. 期初余额	65,480,196.07	65,480,196.07
2. 本期增加金额	13,500,780.18	13,500,780.18
(1) 计提	13,500,780.18	13,500,780.18
3. 本期减少金额	14,498,651.37	14,498,651.37
(1) 处置	14,498,651.37	14,498,651.37
4. 期末余额	64,482,324.88	64,482,324.88
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	64,333,467.63	64,333,467.63
2. 期初账面价值	63,706,967.48	63,706,967.48

(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	商标使用权	电脑软件	社区服务平台	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	88,659,963.00	6,068,943.85	12,414,681.37	9,604,414.59	116,748,002.81
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	88,659,963.00	6,068,943.85	12,414,681.37	9,604,414.59	116,748,002.81
二、累计摊销					
1. 期初余额	34,990,273.35	1,517,235.98	10,277,101.85	9,408,622.86	56,193,234.04
2. 本期增加金额	988,782.90	303,447.20	168,305.73	195,791.73	1,656,327.56
(1) 计提	988,782.90	303,447.20	168,305.73	195,791.73	1,656,327.56
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	35,979,056.25	1,820,683.18	10,445,407.58	9,604,414.59	57,849,561.60
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	52,680,906.75	4,248,260.67	1,969,273.79		58,898,441.21
2. 期初账面价值	53,669,689.65	4,551,707.87	2,137,579.52	195,791.73	60,554,768.77

(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

(2) 商誉减值准备

□适用 √不适用

(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臵费用后的净额确定

□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
装修费	61,292,872.82	6,536,448.31	6,898,607.36		60,930,713.77
合计	61,292,872.82	6,536,448.31	6,898,607.36		60,930,713.77

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	25,373,102.07	6,293,057.16	22,590,658.66	5,601,294.43
内部交易未实现利润	959,189,499.84	239,797,374.96	927,661,659.68	231,915,414.92
可抵扣亏损	1,062,245,715.14	265,561,428.79	1,067,553,123.14	266,888,280.79
预提税金及费用	1,784,943,700.95	446,224,542.64	1,815,431,716.37	453,846,546.54
新租赁准则下的纳税差异	64,841,947.93	16,210,486.98	63,200,876.62	15,799,757.17
合计	3,896,593,965.93	974,086,890.53	3,896,438,034.47	974,051,293.85

(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
公允价值变动	1,628,137.15	407,034.29	2,323,884.07	580,971.02
收购其他股东权益	4,551,707.87	1,137,926.96	4,551,707.87	1,137,926.96
收入确认时间性差异	57,801,221.35	14,450,305.34	57,801,221.35	14,450,305.34
新租赁准则下的纳税差异	64,406,705.23	16,101,676.30	62,597,862.56	15,649,465.62
合计	128,387,771.60	32,096,942.89	127,274,675.85	31,818,668.94

(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	15,988,190.09	958,098,700.44	15,535,979.40	958,515,314.45
递延所得税负债	15,988,190.09	16,108,752.80	15,535,979.40	16,282,689.54

(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
可抵扣暂时性差异	1,339,908,814.90	1,344,867,443.77
可抵扣亏损	4,645,035,701.46	4,362,431,321.22
合计	5,984,944,516.36	5,707,298,764.99

(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 年到期	544,888,834.72	544,907,082.17	
2027 年到期	458,354,067.97	458,354,067.97	
2028 年到期	815,327,404.12	833,638,521.35	
2029 年到期	917,044,494.09	917,044,494.09	
2030 年到期	1,608,065,101.62	1,608,487,155.64	
2031 年到期	301,355,798.94		
合计	4,645,035,701.46	4,362,431,321.22	/

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
预付投资款				11,000,000.00		11,000,000.00
预缴增值税及附加税	4,155,791.58		4,155,791.58	4,151,500.49		4,151,500.49
合计	4,155,791.58		4,155,791.58	15,151,500.49		15,151,500.49

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：万元 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	13,264.58	13,264.58	其他	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等	13,267.02	13,267.02	其他	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等
存货	936,340.47	936,340.47	抵押	借款抵押	899,992.65	899,992.65	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
投资性房地产	297,617.01	212,867.24	抵押	借款抵押	297,617.01	217,423.09	抵押	借款抵押
长期股权投资	151,386.52	151,386.52	质押	借款质押	151,386.52	151,386.52	质押	借款质押
合计	1,398,608.58	1,313,858.81	/	/	1,362,263.20	1,282,069.28	/	/

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
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	47,828,491.67	60,033,672.22
合计	47,828,491.67	60,033,672.22

(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
1 年以内	858,230,628.03	647,678,762.18
1-2 年	464,097,293.44	459,172,371.51
2-3 年	73,646,594.62	317,741,099.19
3 年以上	470,409,083.77	362,365,922.11
合计	1,866,383,599.86	1,786,958,154.99

(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
1 年以内	11,295,585.68	24,644,495.80
1-2 年	668,940.80	186,539.52
2-3 年	203,765.51	243,763.51
3 年以上	399,311.62	361,466.65
合计	12,567,603.61	25,436,265.48

(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
中企上城	1,239,299.05	2,223,650.48
铂珏公寓	16,775,498.68	16,775,498.68
中环滨江世纪二期商业及一期高层	9,675,998.21	7,806,476.14
罗家头-回龙山庄	3,300,787.16	237,142.20
跑马山-中山府	44,954.12	1,263,141.29
中企云萃森林	27,198,669.71	7,420,100.92
誉品银湖湾	29,057,533.56	14,857,368.08
云启春申	12,803,769.73	2,715,893,531.23
其他	61,586,009.75	100,063,730.57
合计	161,682,519.97	2,866,540,639.59

(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
云启春申	-2,703,089,761.50	交付项目结转收入
合计	-2,703,089,761.50	/

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	152,983,450.38	136,715,061.57	187,021,275.98	102,677,235.97
二、离职后福利-设定提存计划	2,826,457.29	21,801,812.78	22,469,888.83	2,158,381.24
三、辞退福利	340,776.14	1,072,141.00	1,207,141.00	205,776.14
四、一年内到期的其他福利				
合计	156,150,683.81	159,589,015.35	210,698,305.81	105,041,393.35

(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	136,353,581.41	107,846,884.39	156,958,378.54	87,242,087.26
二、职工福利费	899,157.14	4,094,447.13	4,425,772.24	567,832.03
三、社会保险费	1,284,454.53	11,953,129.03	12,016,354.98	1,221,228.58
其中：医疗保险费	1,242,189.04	11,567,225.43	11,629,408.14	1,180,006.33
工伤保险费	41,941.49	360,557.71	361,600.95	40,898.25
其他	324.00	25,345.89	25,345.89	324.00
四、住房公积金	374,685.79	10,405,900.86	10,450,605.00	329,981.65
五、工会经费和职工教育经费	14,071,571.51	1,379,978.94	2,135,444.00	13,316,106.45
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		1,034,721.22	1,034,721.22	
合计	152,983,450.38	136,715,061.57	187,021,275.98	102,677,235.97

注：以上薪酬涵盖在职员工、劳务派遣人员以及其他从业人员。

(3) 设定提存计划列示☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,108,174.36	18,574,134.27	18,604,930.62	2,077,378.01
2、失业保险费	63,987.93	596,998.86	598,051.48	62,935.31
3、企业年金缴费	654,295.00	2,630,679.65	3,266,906.73	18,067.92
合计	2,826,457.29	21,801,812.78	22,469,888.83	2,158,381.24

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	52,051,917.94	53,410,511.16
城市维护建设税	9,010,173.90	9,882,861.82
企业所得税	117,744,954.98	230,807,457.26
个人所得税	398,124.65	2,244,822.43
房产税	30,518,712.25	31,567,359.80
土地增值税	1,149,102,715.39	1,309,453,810.34
土地使用税	1,013,894.19	1,131,953.94
印花税	2,426,049.44	3,549,910.35
教育费附加	8,103,861.20	8,749,897.98
水利建设基金	1,271.92	358.56
其他	4,454,761.71	7,251,628.01
合计	1,374,826,437.57	1,658,050,571.65

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	37,009,149.40	1,336,950.94
其他应付款	3,453,992,494.63	3,379,728,254.49
合计	3,491,001,644.03	3,381,065,205.43

(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
普通股股利	37,009,149.40	1,336,950.94
合计	37,009,149.40	1,336,950.94

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1997年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004年的法人股红利	153,350.74	153,350.74

2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013 年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014 年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71
2025 年分红	12,410,811.97	
上海地产（集团）有限公司	23,261,386.49	
合计	37,009,149.40	1,336,950.94

(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
保证金及押金	356,780,390.02	345,629,127.05
往来款及借款	2,605,689,618.93	2,567,788,403.50
暂收款	299,716,838.09	296,264,342.01
征地费用	93,246,886.36	98,688,550.72
其他	98,558,761.23	71,357,831.21
合计	3,453,992,494.63	3,379,728,254.49

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
上海地产投资有限公司	1,394,356,528.13	仍有项目需要开发，尚未归还
上海保锦润房地产有限公司	470,400,000.00	预售房款股东同比例拆借
合计	1,864,756,528.13	/

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	3,915,590,000.00	3,940,040,000.00
一年内到期的应付债券	801,850,000.00	5,364,328,340.37
一年内到期的应付利息	102,473,787.23	155,211,880.46
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债	33,426,540.18	30,968,365.66
一年内到期的预计负债	143,402.74	143,402.74

合计	4,853,483,730.15	9,490,691,989.23
----	------------------	------------------

其他说明：

一年内到期的长期借款明细

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款		
抵押借款	55,340,000.00	60,040,000.00
质押借款	125,250,000.00	145,000,000.00
保证借款	3,735,000,000.00	3,735,000,000.00
合 计	3,915,590,000.00	3,940,040,000.00

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
待转销项税额	4,204,713.97	11,637,207.28
合 计	4,204,713.97	11,637,207.28

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

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
质押借款	1,336,000,000.00	1,358,000,000.00
抵押借款	8,176,424,361.40	8,181,124,361.40
保证借款		
信用借款		
合 计	9,512,424,361.40	9,539,124,361.40

其他说明

□适用 √不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
23 中企 01		750,000,000.00
24 中企 01 新 31.5 亿公司债	3,148,419,470.13	3,147,721,890.56
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划(新)	2,265,598,938.89	2,291,456,748.66
25 中企 01	1,518,885,158.75	1,518,522,575.11
26 中华企业 MTN001	2,195,332,127.91	
26 中企 01 公司债	1,998,432,870.51	
合计	11,126,668,566.19	7,707,701,214.33

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
21 中企 01	100.00	2.55	2021/6/15	3 年+2 年	3,087,000,000.00	3,130,133,424.66		35,585,075.34		3,165,718,500.00		否
23 中企 01	100.00	2.18	2023/1/10	2 年+2 年	750,000,000.00	765,945,510.56		8,107,808.22		16,350,000.00	757,703,318.78	否
23 中华企业 MTN001	100.00	3.82	2023/2/27	3 年	2,200,000,000.00	2,270,484,608.87		13,124,054.79	431,336.34	2,284,040,000.00		否
24 中企 01 新 31.5 亿公司债	100.00	2.40	2024/11/7	3 年+2 年	3,150,000,000.00	3,159,113,671.38		37,489,315.07	697,579.57		3,197,300,566.02	否
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划(新)	100.00		2024/1/25	18 年	2,401,000,000.00	2,341,266,748.66		40,170,000.00	152,190.23	64,140,000.00	2,317,448,938.89	否
25 中企 01	100.00	1.88	2025/1/9	3 年+2 年	1,520,000,000.00	1,546,472,251.82		14,170,564.39	362,583.64	28,576,000.00	1,532,429,399.85	否
26 中华企业 MTN001	100.00	2.75	2026/2/13	3 年	2,200,000,000.00		2,200,000,000.00	22,873,972.60	-4,667,872.09		2,218,206,100.51	否
26 中企 01 公司债	100.00	1.87	2026/6/10	3 年+2 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	2,151,780.82	-1,567,129.49		2,000,584,651.33	否
减：一年内到期的非流动负债						5,505,715,001.62					897,004,409.19	否
合计	/	/	/	/	17,308,000,000.00	7,707,701,214.33	4,200,000,000.00	173,672,571.23	-4,591,311.80	5,558,824,500.00	11,126,668,566.19	

(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	35,653,064.79	35,164,262.64
合计	35,653,064.79	35,164,262.64

48、长期应付款

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
长期应付款	99,212,327.90	99,201,270.28
专项应付款		
合计	99,212,327.90	99,201,270.28

长期应付款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发商补贴款	23,329,740.16	23,329,740.16
商品房维修成本	64,043,854.04	64,054,491.29
公房租金用于维修部分	2,838,939.02	2,817,244.15
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	4,235,003.38	4,235,003.38
合计	99,212,327.90	99,201,270.28

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	90,489,688.84	93,605,494.17
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合计	90,489,688.84	93,605,494.17

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	93,605,494.17	98,829,623.17
二、计入当期损益的设定受益成本		
1. 当期服务成本		
2. 过去服务成本		
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额		
三、计入其他综合收益的设定收益成本		
1. 精算利得（损失以“-”表示）		
四、其他变动	-3,115,805.33	-3,318,471.00
1. 结算时支付的对价		
2. 已支付的福利	-3,115,805.33	-3,318,471.00
五、期末余额	90,489,688.84	95,511,152.17

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	93,605,494.17	98,829,623.17
二、计入当期损益的设定受益成本		
三、计入其他综合收益的设定收益成本		
四、其他变动	-3,115,805.33	-3,318,471.00
五、期末余额	90,489,688.84	95,511,152.17

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**50、预计负债**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
涉诉赔偿等	8,928,851.69	8,928,851.69	
合计	8,928,851.69	8,928,851.69	/

51、递延收益

递延收益情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	145,728,428.31	30,000.00	7,040,862.45	138,717,565.86	
合计	145,728,428.31	30,000.00	7,040,862.45	138,717,565.86	/

其他说明：

☒适用 ☐不适用

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	上年年末余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
农田水利设施建设项目补助	34,994,582.64		1,640,371.08		33,354,211.56	与资产相关
河道整治工程项目	37,626,897.58		1,505,075.88		36,121,821.70	与资产相关
果蔬生产基地（一期）建设项目	8,137,650.00		813,765.00		7,323,885.00	与资产相关
果园农田建设项目	8,645,015.00		582,810.00		8,062,205.00	与资产相关
智慧果园建设项目	17,703,280.16		737,636.64		16,965,643.52	与资产相关
果蔬机械化生产	2,837,266.13		75,000.00		2,762,266.13	与资产相关
优质早熟梨轻简栽培	1,437,022.29		37,500.00		1,399,522.29	与资产相关
都市现代农业发展专项	17,407,536.96		1,273,722.24		16,133,814.72	与资产相关
尾水处理设施	5,569,097.37		202,512.66		5,366,584.71	与资产相关
现代都市渔业产业园建设项目	8,556,600.00				8,556,600.00	与资产相关
生态循环项目	358,333.25		25,000.02		333,333.23	与资产相关
菜市场新建或标准化改造升级	1,300,000.00				1,300,000.00	与资产相关
河蟹超大规格品系成蟹养殖 关键技术的研究及应用	49,000.00				49,000.00	与收益相关
人才公寓政府改造补贴	470,204.83		29,542.42		440,662.41	与收益相关
人才公寓政府改造补贴	635,942.10	30,000.00	117,926.51		548,015.59	与收益相关
合计	145,728,428.31	30,000.00	7,040,862.45		138,717,565.86	

52、其他非流动负债☐适用 ☒不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	6,046,135,331.00						6,046,135,331.00

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）	1,242,293,992.56		11,000,000.00	1,231,293,992.56
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	1,281,888,973.06		11,000,000.00	1,270,888,973.06

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年子公司上海古北物业(集团)有限公司(以下简称“古北物业”)向上海世博会有限公司购买上海盛宇物业经营服务有限公司(以下简称“盛宇物业”)100%股权并完成公司章程变更，构成同一控制下企业合并，在合并日根据应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。古北物业在合并日按照取得盛宇物业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，支付对价与长期股权投资初始投资成本之间的差额，影响调减资本公积(股本溢价)600万元其中年初资本公积已经追溯调增500万元，对本期资本公积影响为调减1,100万元。

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	-11,812,500.00							-11,812,500.00
其中：重新计量设定受益计划变动额	-11,812,500.00							-11,812,500.00
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
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	-11,812,500.00							-11,812,500.00

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	913,741,809.49			913,741,809.49
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	913,741,809.49			913,741,809.49

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	6,222,774,872.39	6,115,839,971.08
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,516,627.60	932,057.78
调整后期初未分配利润	6,225,291,499.99	6,116,772,028.86
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-299,059,900.83	120,221,710.26
减：提取法定盈余公积		11,702,239.13
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	35,672,198.46	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,890,559,400.70	6,225,291,499.99

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2,516,627.60 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	3,817,203,777.02	3,211,821,238.40	6,677,243,825.76	4,500,385,827.49
其他业务	3,743,724.37	2,411,447.80	17,476,700.70	2,292,400.93
合计	3,820,947,501.39	3,214,232,686.20	6,694,720,526.46	4,502,678,228.42

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
（1）商业	135,377,519.62	151,504,865.08
（2）房地产业	3,250,357,700.28	2,669,839,421.43
（3）服务业		
（4）物业管理	431,468,557.12	390,476,951.89
按经营地区分类		
（1）上海地区	3,781,206,831.06	3,168,651,070.85
（2）江苏地区	21,719,225.92	26,608,888.31
（3）浙江地区	1,044,333.97	323,605.34
（4）安徽地区	5,336,053.95	10,893,789.20
（5）吉林地区	7,897,332.12	5,343,884.70
市场或客户类型		
（1）开发产品	2,966,905,384.83	2,435,635,379.19
（2）租赁	283,452,315.45	234,204,042.24
（3）劳务收入	431,468,557.12	390,476,951.89
（4）商品收入	135,377,519.62	151,504,865.08
合计	3,817,203,777.02	3,211,821,238.40

其他说明

√适用 □不适用

公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海地产（集团）有限公司及其关联方	152,528,328.31	3.99
朱丽明	27,268,299.99	0.71
上海申通地铁集团有限公司及其关联方	18,743,305.26	0.49
上海高岛屋百货有限公司	17,553,077.15	0.46
复旦大学	13,869,659.06	0.36
合 计	229,962,669.77	6.01

(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

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,550,636.70	16,711,035.72
土地增值税	238,692,487.20	569,381,064.64
房产税	60,900,970.01	61,760,415.42
教育费附加	5,053,031.26	16,038,573.71
土地使用税、印花税等	3,193,661.88	3,592,803.10
合计	313,390,787.05	667,483,892.59

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
销售代理服务费	44,141,566.50	16,428,608.45
广告展览宣传费	6,752,385.01	1,982,297.52
物业管理费	2,721,200.35	2,989,583.73
职工薪酬	8,872,388.21	15,526,958.16
办公费	373,042.48	251,737.92
维修费	380,830.76	511,616.78
业务招待费		1,406.25
咨询及中介机构费用	357,075.76	77,004.76
折旧及摊销	3,832.85	230,549.83
租赁费	1,126,739.41	43,039.24
其他	5,697,201.33	1,043,320.13
合计	70,426,262.66	39,086,122.77

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
职工薪酬	77,824,116.48	84,036,997.34
租赁费	517,748.40	504,180.12
物业管理费	3,295,883.56	3,418,478.01
咨询及中介机构费用	6,157,394.45	8,953,500.27
折旧及摊销	15,118,280.91	15,177,097.85
办公费	2,064,930.38	2,779,373.08
差旅费	107,729.88	132,784.28
业务招待费		2,053.47
修理费	1,612,950.85	400,135.78
水电费	673,674.35	781,185.47
会务费	14,150.94	
劳动保护费	127,663.55	147,785.04
其他	3,555,933.95	4,978,096.46
合计	111,070,457.70	121,311,667.17

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
利息费用	329,887,496.79	381,763,641.18
其中：租赁负债利息费用	1,156,535.82	1,481,880.01
减：利息收入	31,212,105.00	66,634,126.22
汇兑损益	4,638.32	2,250.06
其他	423,139.39	286,048.75
合计	299,103,169.50	315,417,813.77

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
与收益相关政府补助	1,561,632.53	2,956,896.94
与资产相关政府补助	6,893,393.52	7,022,149.83
进项税加计抵减		
代扣个人所得税手续费	150,072.28	223,875.92
小微企业增值税减免	29,851.37	25,346.91
合计	8,634,949.70	10,228,269.60

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	-1,045,448.17	260,174,693.97
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	987,350.00	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	340.67	178,852.21
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-57,757.50	260,353,546.18

其他说明：

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海国际汽车城置业有限公司	3,591,189.50	5,355,393.40

上海营口加油站有限责任公司	442,222.21	222,576.46
上海康健加油有限公司	542,979.55	455,212.79
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司		488,935.27
上海侨建重联企业发展有限公司	1,429,899.42	2,007,870.04
上海星筑房地产开发有限公司	338.94	1,087.58
上海虹城房地产有限公司	-6,751,722.50	-6,751,722.50
上海保锦润房地产有限公司	-300,355.29	258,395,340.93
合计	-1,045,448.17	260,174,693.97

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	-7,325,096.92	3,834,606.42
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		
合计	-7,325,096.92	3,834,606.42

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	1,704,736.54	2,719,936.09
其他应收款坏账损失	1,242,146.07	-3,769,493.22
合计	2,946,882.61	-1,049,557.13

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-420.00	-6,080.00
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	6,620,000.00	
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	6,619,580.00	-6,080.00

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
处置固定资产利得或损失	-36,692.49	167,145.82
合计	-36,692.49	167,145.82

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	320.00	6,222.92	320.00
其中：固定资产处置利得	320.00	6,222.92	320.00
无形资产处置利得			
政府补助	1,700,000.00	4,319,230.40	1,700,000.00
违约金、罚款收入	12,846,180.50	3,635,221.33	12,846,180.50
其他	617,664.06	5,865,281.92	617,664.06
合计	15,164,164.56	13,825,956.57	15,164,164.56

其他说明：

√ 适用 □ 不适用

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持金、奖励补贴等	1,700,000.00	4,319,230.40	与收益相关
合计	1,700,000.00	4,319,230.40	

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	16,044.65	13,937.82	16,044.65
其中：固定资产处置损失	16,044.65	13,937.82	16,044.65
无形资产处置损失			
对外捐赠		10,000.00	
罚款滞纳金支出	6,590,582.91	97,809.73	6,590,582.91
赔偿支出	12,347,081.97	1,740,346.16	12,347,081.97
其他	581,697.18	558,061.78	581,697.18
合计	19,535,406.71	2,420,155.49	19,535,406.71

76、所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	103,134,540.19	654,507,798.60
递延所得税费用	242,677.27	-221,635,542.34
合计	103,377,217.46	432,872,256.26

(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	-199,998,163.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	-50,101,455.26
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	4,064,661.63
非应税收入的影响	-1,055,962.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-213,892.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-908,621.87
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	151,592,488.25
所得税费用	103,377,217.46

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

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
收回往来款、代垫款、押金、土地竞拍保证金等	359,314,986.35	288,901,602.82
专项补贴、补助款	2,598,725.39	8,233,675.26
利息收入	31,211,758.45	69,817,103.65
营业外收入	6,975,448.03	8,716,558.68
合计	400,100,918.22	375,668,940.41

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
企业间往来	286,847,653.27	283,187,007.74
销售费用支出	23,741,200.78	39,859,346.23
管理费用支出	29,366,340.94	28,339,219.53
财务费用支出	414,455.33	1,771,002.86
营业外支出	18,679,166.40	46,158,077.83
合计	359,048,816.72	399,314,654.19

(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

支付的其他与投资活动有关的现金

□ 适用 √ 不适用

(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

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
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	12,853,467.71	18,717,510.35
合计	12,853,467.71	18,717,510.35

筹资活动产生的各项负债变动情况

□ 适用 √ 不适用

(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	-303,375,381.15	902,915,551.71
加：资产减值准备	6,619,580.00	-6,080.00
信用减值损失	2,946,882.61	-1,049,557.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	211,450,616.59	207,757,608.17
使用权资产摊销	13,500,780.18	13,594,541.52
无形资产摊销	1,656,327.56	1,760,101.16
长期待摊费用摊销	6,898,607.36	5,132,144.89
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）	36,692.49	-98,625.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,724.65	5,463.09
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	7,325,096.92	-3,834,606.42
财务费用（收益以“-”号填列）	329,892,135.11	381,761,391.12
投资损失（收益以“-”号填列）	57,757.50	-253,739,128.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	416,614.01	-221,520,977.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-173,936.74	-114,564.76
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,913,301,755.76	3,848,214,974.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-123,176,657.26	-245,698,839.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,964,238,753.36	-4,668,613,894.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-896,846,157.77	-33,534,497.74
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	11,440,096,013.04	17,690,421,160.09
减：现金的期初余额	13,986,673,990.30	17,733,782,847.68
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,546,577,977.26	-43,361,687.59

(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

(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	11,440,096,013.04	13,986,673,990.30
其中：库存现金	3,865.32	4,880.72
可随时用于支付的银行存款	11,435,810,665.14	13,983,598,114.33
可随时用于支付的其他货币资金	4,281,482.58	3,070,995.25
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	11,440,096,013.04	13,986,673,990.30
其中：母公司或集团内子公司使用受限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

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

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	114,462.95
其中：美元			
欧元			
港币	131,718.01	0.8690	114,462.95
应收账款	-	-	
其中：美元			
长期借款	-	-	
其中：美元			

(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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐ 适用 ☒ 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☐ 适用 ☒ 不适用

售后租回交易及判断依据

☐ 适用 ☒ 不适用

与租赁相关的现金流出总额12,853,467.71(单位: 元 币种: 人民币)

(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	283,452,315.45	
合计	283,452,315.45	

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

单位: 元 币种: 人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	427,616,596.06	428,423,441.21
第二年	357,998,363.33	343,441,417.33
第三年	317,737,762.70	278,393,614.05
第四年	241,458,658.87	232,669,176.05
第五年	201,936,329.27	180,775,573.54
五年后未折现租赁收款额总额	531,641,391.25	393,951,184.49

(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

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海盛宇物业经营服务有限公司	100.00%	在合并前同受母公司上海地产（集团）有限公司控制	2026/1/31	交割完成，控制权已转移	1,252,267.95	-69,012.44	15,517,526.28	273,001.80

(2) 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海盛宇物业经营服务有限公司
--现金	11,000,000.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海盛宇物业经营服务有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	14,791,554.21	15,858,159.70
货币资金	11,671,346.01	2,315,782.90
应收款项	3,071,011.21	3,492,396.33
其他应收款		10,000,000.00
存货	3,386.01	3,386.01
固定资产	31,372.77	32,156.25
递延所得税资产	14,438.21	14,438.21
无形资产		
负债：	7,343,939.05	8,341,532.10
借款		
应付款项	3,129,749.56	4,012,663.45
合同负债	390,306.66	424,268.92
应付职工薪酬	1,232,668.10	912,224.25
应交税费	170,368.95	414,512.18
其他应付款	2,420,845.78	2,577,863.30
净资产	7,447,615.16	7,516,627.60
减：少数股东权益		
取得的净资产	7,447,615.16	7,516,627.60

其他说明：

□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

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

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	
上海古北（集团）有限公司	上海	20,930.00	上海市长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 3003	房地产业	87.50		购买
上海原经房地产（集团）有限公司	上海	30,000.00	上海市黄浦区南苏州路 255 号	房地产业	90.00		购买
上海鼎达房地产有限公司	上海	6,000.00	上海市杨浦区四平路 1230 号甲 3 号楼 4 层	房地产业	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	1,000.00	中国(上海)自由贸易试验区民生路 1399 号 1601 室	房地产业	100.00		设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	42,000.00	苏州市工业园区津梁街 133 号 19(商)幢 101、102 室	房地产业	90.00	10.00	设立
上海顺驰置业有限公司	上海	70,000.00	上海市宝山区罗店镇市一路 200 号-B	房地产业	100.00		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	80,000.00	杭州市江干区章家坝云河家园 6 幢裙楼 301 室	房地产业	100.00		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	48,000.00	苏州市平江区桃花坞龙兴桥 33 号	房地产业	100.00		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	22,000.00	江阴市申港街道港城大道 288 号	房地产业	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	20,000.00	上海市崇明区陈家镇鸿田村灯塔 990 号 2 幢 108 室	农业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	1,770.00	上海市长宁区虹桥路 1157 号 652 室	物业管理		100.00	设立
上海古北物业（集团）有限公司	上海	1,000.00	上海市长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 3002 单元	物业管理	100.00		设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	90	上海市永冠经济开发区向化公路 1519 号	居民服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	10.8	上海市长宁区水城南路 51 弄 6 号 103 室	居民服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	2,930.64	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	100	上海市长宁区虹桥路 1157 号 1117 室	物业管理	60.00		设立
上海古北顾村置业有限公司	上海	900	上海市宝山区毛家路 31 号 3 幢 J005 室	房地产业		100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	800	上海市浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号	房地产业		100.00	购买
古北集团香港有限公司	香港	-	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100.00	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	500	上海市黄浦区南苏州路 255 号 1 幢 4-5 层、2 幢 5 层及顶层、3 幢 5 层、4 幢 2 层	房地产业		100.00	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	25,000.00	上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409-95 座	房地产业	30.00	70.00	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	120,000.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业	45.00	55.00	设立

无锡中城置业有限公司	无锡	10,000.00	无锡市滨湖区梁溪路38号	房地产业		60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	65,000.00	无锡市滨湖区誉品华府110-02号	房地产业		100.00	设立
上海房地集团物业服务有限公司	上海	300	上海市青浦区沪青平公路9565号1幢1层A区1314室	物业管理	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	30,000.00	上海市中山西路2020号2楼1001室	房地产业	71.00		购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	22,400.00	上海市嘉定区安亭镇墨玉路185号607室	房地产业		100.00	设立
上海中星（集团）有限公司	上海	100,000.00	上海市虹口区曲阳路561号	房地产业	100.00		购买
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	5,000.00	无锡市滨湖区马山环山东路1号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	12,000.00	上海市张浦镇大市昆南路1号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团实业有限公司	上海	90	上海市虹口区曲阳路561号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团新城房产有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区湖北路145号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区宁海东路200号10楼1016室	房地产业		100.00	设立
上海全策房地产有限公司	上海	3,000.00	上海市嘉定区海波路755、761、767号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	1,170.00	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼502室	物业管理		100.00	设立
上海新城物业有限公司	上海	300	上海市静安区江宁路167号502室	物业管理		100.00	设立
上海良城物业管理有限公司	上海	100	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼501室	物业管理		100.00	设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	2,900.00	上海市曲阳路561号	批发业		100.00	设立
上海中大股份有限公司	上海	5,621.20	上海市黄浦区宁海东路200号2316室	公共设施管理业		100.00	设立
中星（扬州）置业有限公司	扬州	15,000.00	扬州市广陵区文昌东路2号环球金融城2号楼3205室	房地产业		100.00	设立
中星（昆山）城际置业有限公司	昆山	82,000.00	昆山市昆山开发区中华园路850号30室、31室	房地产业		100.00	设立
上海星舜置业有限公司	上海	5,000.00	上海市江场西路1577弄7号1层124室	房地产业		90.00	设立
中星（安徽）置业有限公司	合肥	2,000.00	合肥市瑶海区五洲商城D区2幢220室	房地产业		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	3,000.00	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路488号)232室	房地产业		50.00	设立
中星（镇江）置业有限公司	镇江	22,000.00	镇江市润州区中山西路99-56号(檀悦名居8幢301室)	房地产业		100.00	设立
上海馨亭置业有限公司	上海	800	上海市松江区文汇路1128号1幢	房地产业		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	39,600.00	上海市浦东新区东方路2981号6楼E26室	房地产业		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	36,200.00	中国(上海)自由贸易试验区滨江大道499弄20号	房地产业		100.00	购买
上海申江怡德投资经营管理有限公司	上海	1,000.00	上海市虹口区大连西路281号101室	商务服务业		100.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	58,180.00	上海市浦东新区东方路1988号605C-1室	商务服务业		100.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	2,000.00	上海市松江区石湖荡镇塔汇路609号405室	房地产业		100.00	购买
上海地产馨逸置业有限公司	上海	1,000.00	上海市徐汇区宾阳路6号1-2层	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	100	上海市长宁区虹桥路1438号1幢30层01B单元	房地产业	100.00		设立
上海润钻房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海市杨浦区殷行路833号3夹层	房地产业		100.00	设立

洵钻（南通）置业有限公司	南通	500	南通市崇川区外滩小区 1 幢店 2	房地产业	100.00		设立
上海洵钻房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海市宝山区泰和西路 3389 号 1-768 室	房地产业		100.00	设立
上海泮钻房地产开发有限公司	上海	220,000.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业	100.00		设立
上海鸿钻房地产开发有限公司	上海	60,000.00	上海市闵行区七莘路 1189 号 6 幢 1 层	房地产业	100.00		设立
上海淞泽置业有限公司	上海	300,000.00	上海市浦东新区三林路 338 号	房地产业	51.00		购买
上海高校餐饮管理有限公司	上海	100	上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 2 层 A 区 2111 室	商务服务业		100.00	购买
中企食当家（上海）城市生活服务有限公司	上海	2,000.00	上海市闵行区文井路 188 号	居民服务业		100.00	设立
上海澜钻置业有限公司	上海	71,000.00	上海市徐汇区钦州南路 275 号二层	房地产业	100.00		设立
上海新枫安企业发展有限公司	上海	162,000.00	上海市徐汇区枫林路 420 号 2 层 A 区	房地产业		70.00	购买
上海盛宇物业经营服务有限公司	上海	500.00	上海市静安区北京西路 669 号 13 楼 B 室	物业管理		100.00	购买

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海淞泽置业有限公司	49.00	-82,434.13		2,176,568,360.79
上海新枫安企业发展有限公司	30.00	-639,938.10		657,907,379.73

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□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

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海淞泽置业有限公司	8,515,020,701.66	477,093,951.59	8,992,114,653.25	4,550,138,406.77		4,550,138,406.77	8,496,092,559.44	483,288,168.71	8,979,380,728.15	4,537,236,248.74		4,537,236,248.74
上海新枫安企业发展有限公司	9,191,885,683.84	105,748.98	9,191,991,432.82	886,641,806.74	6,200,800,000.00	7,087,441,806.74	8,811,405,730.76	105,748.98	8,811,511,479.74	818,328,726.67	5,886,500,000.00	6,704,828,726.67

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海淞泽置业有限公司	25,238,889.01	-168,232.93	-168,232.93	-16,064,574.18	5,551,917,152.34	740,209,845.84	740,209,845.84	-550,671,555.67
上海新枫安企业发展有限公司		-2,133,126.99	-2,133,126.99	-248,528,971.46				

(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	
上海保锦润房地产有限公司	上海	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号	房地产业	49.00		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海保锦润房地产有限公司	上海保锦润房地产有限公司
流动资产	1,270,599,086.42	1,217,966,858.95
其中：现金和现金等价物	175,732,119.60	211,340,391.96
非流动资产	3,921,826.39	3,987,567.55
资产合计	1,274,520,912.81	1,221,954,426.50
流动负债	116,525,756.49	63,346,300.21
非流动负债		
负债合计	116,525,756.49	63,346,300.21
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,157,995,156.32	1,158,608,126.29
按持股比例计算的净资产份额	567,417,626.59	567,717,981.88
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	567,417,626.59	567,717,981.88
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		3,382,539,724.86
财务费用	-836,211.60	-1,139,721.83
所得税费用	-204,323.32	175,779,143.49
净利润	-612,969.97	527,337,430.47
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-612,969.97	527,337,430.47
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(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	9,093,126.35	8,911,024.41
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	985,201.76	1,166,724.52
--其他综合收益		
--综合收益总额	985,201.76	1,166,724.52
联营企业：		
投资账面价值合计	521,152,989.38	525,823,284.02
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,730,294.64	612,628.52
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,730,294.64	612,628.52

(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
递延收益	144,573,281.38			6,893,393.52		137,679,887.86	与资产相关
递延收益	1,155,146.93	30,000.00		147,468.93		1,037,678.00	与收益相关
合计	145,728,428.31	30,000.00		7,040,862.45		138,717,565.86	/

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
与资产相关	6,893,393.52	7,022,149.83
与收益相关	3,261,632.53	7,276,127.34
合计	10,155,026.05	14,298,277.17

十二、与金融工具相关的风险

金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

本公司在经营过程中面临的主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。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。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司最大的信用风险来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

对于销售客户，本公司制定了严格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。

公司通过对已有相关客户或单位信用评级监控以及应收款项账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控范围内。

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。

本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、服务应收款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

对于销售客户，由于本公司的销售政策比较严格，一般情况下，所售开发产品需要收到房屋全款后才能办理房屋交接手续，因此应收购房款的规模一般较小，所服务的客户信用风险较低，回收风险处于可控范围；

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

对于保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；

对于处置股权投资产生的应收款，一般会要求有其他增信措施，如担保、质押等，确保公司的信用风险在可控范围内。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

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。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，随着中国人民银行采用贷款市场报价利率后，公司目前的固定利率借款占外部借款的 60%-80%。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

（2）汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。除境外子公司发生极少量外币业务外，本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2026 年 6 月 30 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 15%，则本公司将增加或减少净利润 803.51 万元（2025 年 12 月 31 日：净利润 913.39 万元）。管理层认为 15%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

4、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

5、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

√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	53,567,311.65			53,567,311.65
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	53,567,311.65			53,567,311.65
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	53,567,311.65			53,567,311.65
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				

2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			2,919,989.76	2,919,989.76
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			2,919,989.76	2,919,989.76
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			2,919,989.76	2,919,989.76
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额	53,567,311.65		2,919,989.76	56,487,301.41
(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

本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量。

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

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

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

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：亿元 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(%)
上海地产(集团)有限公司	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路500号18楼	土地储备前期开发,滩涂造地建设管理,市政基础设施建设投资,区域开发,旧区改造,保障性住房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。	300.00	65.21	65.21

本企业的母公司情况的说明

上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产(集团)有限公司 100.00%股权。

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会

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

本企业子公司的情况详见附注“在其他主体中的权益披露 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

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海保锦润房地产有限公司	合营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	子公司的联营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业
上海康健加油有限公司	子公司的合营企业
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海虹口城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海华辕实业有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业
上海申地生态集团有限公司	母公司的合营企业
上海外滩城市更新投资发展有限公司	母公司的合营企业
南宁申寿润投资管理有限责任公司	母公司的联营企业
上海百事可乐饮料有限公司	母公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	母公司的联营企业
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海上房城新企业发展有限公司	母公司的联营企业
上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海申养养老服务有限公司	母公司的联营企业
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
日本国万胜株式会社	子公司的少数股东
上海北方城市发展投资有限公司	子公司的少数股东
上海融绿睿江置业有限公司	子公司的少数股东
上海融创房地产开发集团有限公司	子公司的少数股东
上海杨浦滨江投资开发（集团）有限公司	子公司的少数股东
台湾旭宝投资股份有限公司	子公司的少数股东
无锡市滨湖城市建设发展（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海新祺弘创置业有限公司	子公司的少数股东
墙管家建筑科技（上海）有限公司	同受母公司控制
上海百姓装潢有限公司	同受母公司控制
上海玻机智能幕墙股份有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海城方城闵公寓管理有限公司	同受母公司控制
上海城方城宁公寓管理有限公司	同受母公司控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	同受母公司控制
上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
上海晟居实业有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥开发建设有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥企业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	同受母公司控制
上海地产城市更新数字科技有限公司	同受母公司控制
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海地产投资有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制

上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产闵虹（集团）有限公司	同受母公司控制
上海申虹投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海鼎保置业有限公司	同受母公司控制
上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海富淞滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富今房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海富禄房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海虹联绿化工程有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海虹桥枢纽建设发展有限公司	同受母公司控制
上海华宁置业有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制
上海联镭实业发展有限公司	同受母公司控制
上海闵虹投资有限公司	同受母公司控制
上海闵联临港联合发展有限公司	同受母公司控制
上海闵行联合发展有限公司	同受母公司控制
上海浦江世博资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海全澄开发建设有限公司	同受母公司控制
上海锐拓实业有限公司	同受母公司控制
上海尚淦实业有限公司	同受母公司控制
上海尚淞实业有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制
上海世博发展（集团）有限公司	同受母公司控制
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制
上海世辉英诚投资有限公司	同受母公司控制
上海世园文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制
上海市外事用房经营有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业融资担保有限公司	同受母公司控制
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海星汇置业有限公司	同受母公司控制
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制
上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制

上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
上海和闵房产有限公司	同受母公司控制
上海虹桥国际进口商品物流有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司	同受母公司控制
上海虹桥商务区投资置业有限公司	同受母公司控制
上海黄浦江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海善湍实业有限公司	同受母公司控制
上海善新实业有限公司	同受母公司控制
上海世博建设开发有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海尚湃实业有限公司	同受母公司控制
上海岳养中医门诊部有限公司	同受母公司控制
上海住保久程置业有限公司	同受母公司控制
上海金丰易居置业有限公司	同受母公司控制
上海地产乐养企业管理有限公司	同受母公司控制
上海地产闵虹新顾城科技园发展有限公司	同受母公司控制
上海益源工业开发有限公司	同受母公司控制
上海尚滢实业有限公司	同受母公司控制
上海建材（集团）有限公司	同受母公司控制
上海世博会有限公司	同受母公司控制

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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
上海建实财务监理有限公司	财务监理	29,422.64		否	
上海承大网络科技服务有限公司	维保费			否	6,267.92
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	水电费	2,466,497.46		否	1,604,337.69
上海地产园林发展有限公司	园林环境工程	271,205.23		否	53,820.14
上海地产酒店管理有限公司	接受劳务	49,855.97		否	67,204.17
上海虹联绿化工程有限公司	接受劳务			否	79,860.73
上海百姓装潢有限公司	接受劳务	402,563.64		否	1,393,940.69
上海白蝶管业科技股份有限公司	接受劳务			否	1,184.02
上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	接受劳务	283,018.87		否	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	98,617,079.94	100,560,771.35
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	1,197,468.00	1,973,186.26

上海黄浦城市更新建设发展有限公司	土地看管	956,764.01	
上海富颛滨江开发建设投资有限公司	土地看管		147,976.71
上海地产住房保障有限公司	提供劳务		197,169.81
上海地产（集团）有限公司	地块管理		54,331.78
上海富禄房地产开发有限公司	土地看管		295,102.34
上海房地（集团）有限公司	提供劳务	230,566.04	
上海地产租赁住房建设发展有限公司	提供劳务	117,924.53	

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

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	35,634,760.02	35,634,760.02
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	16,190,476.20	16,190,476.19
上海地产酒店管理有限公司	房屋租赁	1,651,376.14	1,651,376.14
上海康健加油有限公司	房屋租赁	351,619.02	351,619.05
上海闵虹投资有限公司	房屋租赁	676,926.60	643,078.86

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
上海闵行联合发展有限公司	房屋租赁			4,401,600.21	278,010.97				9,683,520.47	465,269.26	
上海地产（集团）有限公司	房屋租赁			6,980,092.50	503,586.98				7,081,289.88	741,155.29	256,383.05
上海地产三林滨江生态建设有限公司	房屋租赁				141,061.80						

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

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
上海地产（集团）有限公司	312,300.00	2021/8/30	2026/8/29	否
上海地产（集团）有限公司	61,200.00	2021/8/31	2026/8/30	否
上海地产（集团）有限公司	200,000.00	2026/6/10	2031/6/10	否
上海地产（集团）有限公司	75,000.00	2023/1/9	2027/1/8	否
上海地产（集团）有限公司	315,000.00	2024/11/7	2029/11/6	否
上海地产（集团）有限公司	152,000.00	2025/1/9	2030/1/9	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

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
详见下表				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见下表				

1) 以其他形式向关联方拆入资金

单位：元 币种：人民币

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖城市建设发展(集团)有限公司	93,006,222.37			93,006,222.37	无息
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	24,200,000.00			24,200,000.00	无息
上海中星(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	24,200,000.00			24,200,000.00	无息
上海富源滨江开发有限公司	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38			23,850,256.38	无息
上海淞泽置业有限公司	上海地产投资有限公司	1,418,997,081.16	22,378,013.39		1,441,375,094.55	3.35%
上海淞泽置业有限公司	上海地产三林滨江生态建设有限公司	161,249,668.31	2,542,956.06		163,792,624.37	3.35%
中华企业股份有限公司	上海保锦润房地产有限公司	470,400,000.00			470,400,000.00	无息
上海新枫安企业发展有限公司	上海新祺弘创置业有限公司	244,111,786.49	5,458,212.89		249,569,999.38	4.50%

2) 以其他形式向关联方拆出资金

单位：元 币种：人民币

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海融绿睿江置业有限公司	上海富源滨江开发有限公司	57,176,822.24		1,489,749.82	55,687,072.42
上海北方城市发展投资有限公司	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00			2,457,222.00
上海地产（集团）有限公司	上海盛宇物业经营服务有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	308.95	363.09

(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
应收账款	上海城方城闵公寓管理有限公司	5,499,999.99		5,499,999.99	
应收账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	10,758,235.71		4,032,990.24	
应收账款	上海城市更新建设发展有限公司	11,466.40		4,739.50	
应收账款	上海晟居实业有限公司	221.50		8,151.40	
应收账款	上海地产（集团）有限公司	6,198,135.20		6,349,181.19	
应收账款	上海地产北虹桥开发建设有限公司	258,664.31		215,568.44	
应收账款	上海地产城市更新数字科技有限公司	41,681.44			
应收账款	上海地产酒店管理有限公司	12,437,504.35		10,637,504.35	
应收账款	上海地产龙阳置业发展有限公司	2,954.90		5,881.60	
应收账款	上海地产农业投资发展有限公司	6,809.60		24,407.80	
应收账款	上海地产三林滨江生态建设有限公司	182,979.02		245,551.57	
应收账款	上海地产投资有限公司	103,993.20		108,799.30	
应收账款	上海地产养老产业投资有限公司	59,505.64		20,277.20	
应收账款	上海地产住房发展有限公司	6,555,923.40		6,001,945.54	
应收账款	上海地产资产经营有限公司	2.00		2.00	
应收账款	上海房地（集团）有限公司	115,167.57		96,035.00	
应收账款	上海房地产经营（集团）有限公司	109,580.45		139.00	
应收账款	上海富淞滨江开发建设投资有限公司	1,571,489.61		1,568,813.53	
应收账款	上海富今房地产开发有限公司	11,854,881.93		9,358,178.45	
应收账款	上海富禄房地产开发有限公司	233,966.26		233,966.26	
应收账款	上海华轶实业有限公司	2,419.20		394.20	
应收账款	上海环通建设开发有限公司	1,913,776.25		1,909,879.65	

应收账款	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	1,027,287.42		161,523.41	
应收账款	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	1,371,562.26		2,759,523.58	
应收账款	上海康长商务服务有限公司	184,133.00		250,020.78	
应收账款	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	1,836,686.85		1,909,714.69	
应收账款	上海申地生态集团有限公司			64,502.33	
应收账款	上海申江资产经营管理有限公司	14,435.53			
应收账款	上海申养养老服务有限公司	1,139,284.78		637,236.18	
应收账款	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	2,534,611.76		2,334,060.08	
应收账款	上海世博发展（集团）有限公司	40,263.17		42,988.68	
应收账款	上海世博文化公园建设管理有限公司	9,733,302.65		16,920,281.75	
应收账款	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	70,734.74		337,360.98	
应收账款	上海市滩涂生态发展有限公司	54,932.90		81,991.89	
应收账款	上海市外事用房经营有限公司	2,035.20		183.30	
应收账款	上海市住房置业融资担保有限公司	6,452.49		10,958.99	
应收账款	上海中星虹达置业有限公司	960.70		59.50	
应收账款	上海住保悦程置业有限公司	87,713.15		87,713.15	
应收账款	上海住保北程置业有限公司	7,936.80		7,936.80	
应收账款	上海城方城宁公寓管理有限公司			104,856.00	
应收账款	上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	5,532.16		5,505.66	
应收账款	上海地产租赁住房建设发展有限公司	10,627,645.88		11,323,347.39	
应收账款	上海鼎保置业有限公司	1,291,910.39		42,442.11	
应收账款	上海好饰家建材园艺超市有限公司	8,500,000.00			
应收账款	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,119,822.46		6,134,000.76	
应收账款	上海虹桥枢纽建设发展有限公司	13,746,486.89		13,950,615.15	
应收账款	上海联合融资担保有限公司	923.00		923.00	
应收账款	上海联铭实业发展有限公司	919.40		919.40	
应收账款	上海闵虹投资有限公司	284,036.66		248,036.66	
应收账款	上海闵联临港联合发展有限公司	7,463,938.25		1,170,688.33	
应收账款	上海浦江世博资产经营管理有限公司	67,092.21		58,947.33	
应收账款	上海侨建重联企业发展有限公司			395,551.41	
应收账款	上海全澄开发建设有限公司	257,758.01		87,489.21	
应收账款	上海锐拓实业有限公司	1,486,483.35			
应收账款	上海上房城新企业发展有限公司	5.00			
应收账款	上海尚溯实业有限公司	13,253,377.59		9,698,821.71	
应收账款	上海申养投资管理股份有限公司	185,961.86		151,144.00	
应收账款	上海世博滨江置业有限公司	3,628,138.02		3,220,016.44	
应收账款	上海世辉英诚投资有限公司	414,877.34		414,875.47	
应收账款	上海地产乡悦建设发展有限公司	4,449,639.82		4,436,490.59	
应收账款	上海地产园林发展有限公司	20,867.50		5,892.45	
应收账款	上海地产中星曹路基地开发有限公司	3,060.60		2,041.10	
应收账款	上海善湍实业有限公司	2,336,285.42		1,532,073.90	
应收账款	上海善新实业有限公司	2,967,768.02		1,636,536.71	
应收账款	上海瀛程置业有限公司	4,517.21		1,630.37	
应收账款	上海申养康复医院有限公司	2,001,637.91		1,562,329.37	
应收账款	上海地产乐养企业管理有限公司	159,000.00			
应收账款	上海地产闵虹新顾城科技园发展有限公司	457,318.54			
应收账款	上海益源工业开发有限公司	2,642,096.49			
应收账款	上海尚滢实业有限公司	16,130.70			
应收账款	上海闵行联合发展有限公司	3,377,923.42			
应收账款	上海建材（集团）有限公司			93,056.50	
应收账款	上海世博会有限公司	6,408,449.50		610,736.98	
其他应收款	上海北方城市发展投资有限公司	2,457,222.00		2,457,222.00	
其他应收款	上海地产（集团）有限公司	429,347.07		10,101,455.36	
其他应收款	上海地产馨越置业有限公司	3,446,098.79		5,094,412.76	
其他应收款	上海地产住房保障有限公司	1,343,974.86		2,144,006.11	
其他应收款	上海地产资产经营有限公司	1,886.41		1,886.41	

其他应收款	上海闵行联合发展有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
其他应收款	上海融绿睿江置业有限公司	55,687,072.42		57,176,822.24	
其他应收款	上海瀛程置业有限公司	5,707,599.44		6,199,399.57	
其他应收款	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	500,000.00		500,000.00	
其他应收款	上海市滩涂生态发展有限公司	51,689.77		68,570.43	
其他应收款	上海金丰易居置业有限公司	21,924.00		21,924.00	
其他应收款	上海世博滨江置业有限公司	300,000.00		300,000.00	
其他应收款	南宁申寿润投资管理有限责任公司			1,000.00	
其他应收款	上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司			5,500,000.00	
其他应收款	上海地产酒店管理有限公司	30,000.00		20,000.00	
其他应收款	上海地产三林滨江生态建设有限公司	136,832.10		136,832.10	
其他应收款	上海房地产经营（集团）有限公司	15,000.00		15,000.00	
其他应收款	上海地产投资有限公司	62,185.66			
其他应收款	上海地产住房发展有限公司	206,493.21			
其他应收款	上海世博发展（集团）有限公司	145,154.18			
合同资产	上海地产（集团）有限公司	1,461,471.00		1,461,471.00	
合同资产	上海地产三林滨江生态建设有限公司			19,200.00	
合同资产	上海地产住房保障有限公司			114,000.00	
合同资产	上海保锦润房地产有限公司			336,634.59	

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	墙管家建筑科技（上海）有限公司	16,633.72	248,688.40
应付账款	上海百事可乐饮料有限公司	78,269.62	7,830.58
应付账款	上海百姓装潢有限公司	290,525.67	353,968.38
应付账款	上海玻机智能幕墙股份有限公司	84,178.25	84,178.25
应付账款	上海地产（集团）有限公司	498,809.37	822,585.06
应付账款	上海地产农业投资发展有限公司		37,020.00
应付账款	上海地产三林滨江生态建设有限公司	141,509.44	355,130.26
应付账款	上海地产养老产业投资有限公司		20,215.00
应付账款	上海地产园林发展有限公司	1,449,788.84	1,755,308.70
应付账款	上海地产住房发展有限公司		87,600.00
应付账款	上海富禄房地产开发有限公司		917,860.00
应付账款	上海虹联绿化工程有限公司	1,287,506.56	1,204,342.79
应付账款	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	166,770.58	166,770.58
应付账款	上海建实财务监理有限公司	633,162.85	937,684.09
应付账款	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	1,065,695.49	2,120,212.21
应付账款	上海世博发展（集团）有限公司		53,760.20
应付账款	上海馨安置业有限公司		21,047.62
应付账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司		224,339.94
应付账款	上海地产闵虹（集团）有限公司		477,000.00
应付账款	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司		2,789.10
预收款项	上海康健加油有限公司	351,619.08	703,238.10
其他应付款	上海百事可乐饮料有限公司	260,701.38	260,701.38
其他应付款	上海保锦润房地产有限公司	470,400,000.00	470,400,000.00
其他应付款	上海地产（集团）有限公司	98,020,405.82	98,147,724.88
其他应付款	上海地产酒店管理有限公司	5,866,260.00	6,719,825.53
其他应付款	上海地产三林滨江生态建设有限公司	163,792,624.37	161,249,668.31
其他应付款	上海地产投资有限公司	1,441,375,094.55	1,419,040,293.12

其他应付款	上海房屋置换股份有限公司	0.39	0.39
其他应付款	上海国际汽车城置业有限公司	48,400,000.00	48,400,000.00
其他应付款	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00
其他应付款	上海闵虹投资有限公司	142,094.75	142,094.75
其他应付款	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38
其他应付款	上海申江资产经营管理有限公司	90,521.36	90,521.36
其他应付款	无锡市滨湖城市建设发展（集团）有限公司	93,006,222.37	93,006,222.37
其他应付款	上海地产住房发展有限公司		72,170.54
其他应付款	上海房地（集团）有限公司	21,351.07	25,505.65
其他应付款	上海世博发展（集团）有限公司		120,140.00
其他应付款	上海新祺弘创置业有限公司	249,569,999.38	244,111,786.49
租赁负债	上海地产（集团）有限公司	12,555,240.08	18,369,123.38
租赁负债	上海闵行联合发展有限公司		5,790,631.29
租赁负债	上海地产三林滨江生态建设有限公司	7,567,471.49	7,426,409.69
一年内到期的非流动负债	上海地产（集团）有限公司	12,058,862.83	12,145,147.14
一年内到期的非流动负债	上海闵行联合发展有限公司	13,468,021.70	14,233,362.61
一年内到期的非流动负债	上海地产三林滨江生态建设有限公司	704,188.26	704,188.26
应付股利	台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
应付股利	日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71
应付股利	上海地产（集团）有限公司	23,261,386.49	

(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

(1) 抵押事项:

币种：人民币

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价 值(万元)
50,000.00	2018/9/29	2032/9/21	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01	60,905.81
81,500.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性房地产	上海市“中星城”项目 商业及办公楼部分房产	69,332.73
35,596.44	2022/12/21	2037/9/21	投资性房地产	中企财富世纪大厦-商业 及办公	82,628.70
36,000.00	2023/8/11	2028/7/9	存货	松江区方松街道 3 街坊 260/3 丘国有土地使用权	19,865.37
620,080.00	2024/9/30	2028/9/30	存货	徐汇区 C030301 单元 127b-23 地块, 徐汇区枫 林路街道 119 街坊 39 丘	916,475.10

(2) 质押事项:

被质押权利的 简称	出质人	权利凭证及其他有关证书 (明) 编号	质押物
应收租金	上海古北(集团)有限公司	《房地产权证》【沪房地长 字(2013)第 003910 号】	在特定期间, 古北集团运营古北国际 财富中心取得的一切租金收入、逾期 缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)。 损害赔偿金(如有)以及古北集团有 权收取的其他与租金收入相关的款 项, 但需依约扣除运营税费等。
股权投资	中华企业股份 有限公司	权利质押合同	中华企业股份有限公司持有上海淞 泽置业有限公司 49%的股权。

(3) 担保事项:

相关担保事项详见本附注“关联担保情况”相应内容。

(4) 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司对外应承担的阶段性担保额为 0.71 亿元。

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

本公司的子公司中星（镇江）置业有限公司（以下简称“镇江置业”）因项目总包江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）破产，被申请人刘德平向镇江市润州区人民法院提起诉讼，申请财产保全。2022 年，镇江市润州区人民法院做出民事裁定，裁定冻结镇江置业相应财产，截至报告期末冻结镇江置业银行存款 2,013.98 万元。本案已追加南通六建作为第三人参与诉讼并继续由镇江市润州区人民法院管辖审理。2024 年 6 月 25 日，镇江市润州区人民法院就案涉无争议工程款部分作出一审判决，判令本公司于判决生效之日起十日内，向刘德平支付工程款 1,193.85 万元。该部分判决内容双方均无异议，本公司已足额支付全部款项，相关义务已履行完毕。

针对案涉存在争议的工程款部分，刘德平继续提起诉讼。2026 年 6 月 30 日，镇江市润州区人民法院就争议事项作出一审判决，判令本公司于判决生效之日起十日内，向刘德平支付工程款、赔偿损失及返还垫付款合计 2,266.79 万元。2026 年 7 月 13 日，本公司已就上述争议事项的一审判决，依法向镇江市中级人民法院提起上诉，截至 2026 年 8 月 26 日，该案仍处于二审审理阶段。本次一审判决结果对本公司本期及未来期间财务报表无重大影响。

(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

2026 年 1 月，本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中华企业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2026〕75 号），核准本公司非公开发行不超过 1,813,840,599 股新股。

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）	2,752,605.45	2,516,025.45
其中：1 年以内	2,752,605.45	2,516,025.45
1 至 2 年	2,341,084.74	2,341,084.74
2 至 3 年	6,281,484.34	6,281,484.34
3 至 4 年	4,793,296.08	4,976,727.11
4 至 5 年		
5 年以上	479,470.00	716,050.00
合计	16,647,940.61	16,831,371.64

(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	384,406.00	2.31	384,406.00	100.00		384,406.00	2.28	384,406.00	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	384,406.00	2.31	384,406.00	100.00		384,406.00	2.28	384,406.00	100.00	
按组合计提坏账准备	16,263,534.61	97.69	1,257,652.50	7.73	15,005,882.11	16,446,965.64	97.72	1,294,338.71	7.87	15,152,626.93
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	16,263,534.61	97.69	1,257,652.50	7.73	15,005,882.11	16,446,965.64	97.72	1,294,338.71	7.87	15,152,626.93
合计	16,647,940.61	/	1,642,058.50	/	15,005,882.11	16,831,371.64	/	1,678,744.71	/	15,152,626.93

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
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
合计	384,406.00	384,406.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	16,263,534.61	1,257,652.50	7.73
合计	16,263,534.61	1,257,652.50	

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	
应收账款坏账准备	1,678,744.71	-36,686.21				1,642,058.50
合计	1,678,744.71	-36,686.21				1,642,058.50

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
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00	36.04	
梦想爱家(上海)商业管理有限公司	2,773,600.66		2,773,600.66	16.66	372,997.26

上海环通建设开发有限公司	1,904,257.66		1,904,257.66	11.44	
诚通混改私募基金管理有限公司	1,703,395.77		1,703,395.77	10.23	222,897.72
上海中企物业管理有限公司	1,667,889.93		1,667,889.93	10.02	93,798.17
合计	14,049,144.02		14,049,144.02	84.39	689,693.15

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		
其他应收款	8,675,803,100.49	8,521,676,370.55
合计	8,675,803,100.49	8,521,676,370.55

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

(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）	1,852,308,822.12	1,698,182,092.18
其中：1 年以内	1,852,308,822.12	1,698,182,092.18
1 至 2 年	608,091,528.63	608,091,528.63
2 至 3 年	4,806,344,974.21	4,806,344,974.21
3 至 4 年	301,804,643.30	301,804,643.30
4 至 5 年	1,109,974,107.17	1,109,974,107.17
5 年以上	631,217,277.74	631,217,277.74
合计	9,309,741,353.17	9,155,614,623.23

(2) 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	29.18		633,938,223.50	633,938,252.68
2026年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	29.18		633,938,223.50	633,938,252.68

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

其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(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)	
上年年末余额	8,421,955,292.77		733,659,330.46	9,155,614,623.23
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	154,126,729.94			154,126,729.94
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	8,576,082,022.71		733,659,330.46	9,309,741,353.17

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

(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	
其他应收款坏账准备	633,938,252.68					633,938,252.68
合计	633,938,252.68					633,938,252.68

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(4) 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

(5) 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
押金、保证金	17,232,000.00	17,232,000.00
代垫、暂付款	663,354.62	626,806.90

往来款	9,291,058,056.95	9,136,967,874.73
其他	787,941.60	787,941.60
合计	9,309,741,353.17	9,155,614,623.23

(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
上海泮钻房地产开发有限公司	5,110,354,333.33	54.89	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	
上海淞泽置业有限公司	1,670,684,768.68	17.95	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	
上海澜钻置业有限公司	1,431,947,458.33	15.38	往来款	1 年以内	
江阴中企誉德房地产有限公司	648,043,222.58	6.96	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	568,101,979.37
上海环江投资发展有限公司	340,134,111.10	3.65	往来款	1 年以内、1-2 年	
合计	9,201,163,894.02	98.83	/	/	568,101,979.37

(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	17,512,550,564.65	1,326,300,000.00	16,186,250,564.65	17,512,550,564.65	1,326,300,000.00	16,186,250,564.65
对联营、合营企业投资	853,432,798.10		853,432,798.10	854,254,580.89		854,254,580.89
合计	18,365,983,362.75	1,326,300,000.00	17,039,683,362.75	18,366,805,145.54	1,326,300,000.00	17,040,505,145.54

(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		
上海古北（集团）有限公司	426,767,625.00						426,767,625.00	
上海原经房地产（集团）有限公司	265,584,288.81						265,584,288.81	
苏州工业园区中华企业房地产开发 有限公司	378,000,000.00						378,000,000.00	
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00						54,070,404.00	
上海中鸿置业有限公司	33,472,400.00						33,472,400.00	
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84						654,562,880.84	
杭州中华企业房地产发展有限公司		800,000,000.00						800,000,000.00
江阴中企誉德房地产有限公司		207,800,000.00						207,800,000.00
上海瀛茸置业有限公司	418,500,000.00	121,500,000.00					418,500,000.00	121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	283,000,000.00	197,000,000.00					283,000,000.00	197,000,000.00
上海新弘生态农业有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
上海凯峰房地产开发有限公司	537,729,318.21						537,729,318.21	
上海中星（集团）有限公司	7,817,698,493.04						7,817,698,493.04	
上海润钻置业有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
淘钻（南通）置业有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	

上海沔钻房地产开发有限公司	2,200,000,000.00						2,200,000,000.00	
上海鸿钻房地产开发有限公司	600,000,000.00						600,000,000.00	
上海淞泽置业有限公司	1,513,865,154.75						1,513,865,154.75	
上海古北物业（集团）有限公司	87,000,000.00						87,000,000.00	
上海澜钻置业有限公司	710,000,000.00						710,000,000.00	
合计	16,186,250,564.65	1,326,300,000.00					16,186,250,564.65	1,326,300,000.00

(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												
上海保锦润房地 产有限公司	567,717,981.88				-300,355.29						567,417,626.59	
小计	567,717,981.88				-300,355.29						567,417,626.59	
二、联营企业												
上海瀛浦置业有 限公司	109,821,156.88				-2,317,022.25						107,504,134.63	
上海国际汽车城 置业有限公司	176,715,442.13				1,795,594.75						178,511,036.88	
小计	286,536,599.01				-521,427.50						286,015,171.51	
合计	854,254,580.89				-821,782.79						853,432,798.10	

(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	26,906,303.44	25,256,818.67	52,492,072.94	31,328,535.25
其他业务				
合计	26,906,303.44	25,256,818.67	52,492,072.94	31,328,535.25

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-821,782.79	265,440,571.61
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,537,842.94
交易性金融资产在持有期间的投资收益	987,350.00	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	165,567.21	263,902,728.67

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	-52,417.14	
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	10,334,949.70	
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	-7,325,096.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	340.67	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-6,055,517.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	307,641.40	
少数股东权益影响额（税后）	-32,072.40	
合计	-3,373,310.19	

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	-2.09	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-2.07	-0.05	-0.05

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：孙毅
董事会批准报送日期：2026 年 8 月 26 日

修订信息

☐适用 ☒不适用