

上海实业发展股份有限公司

已审财务报表

2025年度

目录

	页次
审计报告	1 - 6
已审财务报表	
合并资产负债表	7 - 8
合并利润表	9 - 10
合并股东权益变动表	11
合并现金流量表	12 - 13
公司资产负债表	14 - 15
公司利润表	16
公司股东权益变动表	17
公司现金流量表	18 - 19
财务报表附注	20 - 107
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话：+86 10 5815 3000
Fax 传真：+86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2026）审字第80012568_B01号
上海实业发展股份有限公司

上海实业发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海实业发展股份有限公司的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的上海实业发展股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海实业发展股份有限公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海实业发展股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80012568_B01号
上海实业发展股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p>房地产业务相关存货的跌价准备</p> <p>截至2025年12月31日，上海实业发展股份有限公司存货价值人民币132.15亿元。其中房地产业务相关存货价值132.13亿元，占总存货价值的99.98%，占合并资产总额的43.86%。</p> <p>于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。上海实业发展股份有限公司管理层确定资产负债表日重大存货项目的可变现净值。在确定该部分存货可变现净值的过程中，上海实业发展股份有限公司管理层需对存货至完工时预计将要发生的成本、销售费用以及相关税费等作出最新估计，并估算存货项目的估计售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格、相关房地产项目特定因素），该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货的估计售价、至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费等涉及重大的管理层判断和估计，可能由于管理层偏向而存在重大错报风险，因此，将对房地产业务相关存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> <p>具体披露参见合并财务报表附注三、10存货，附注三、25重大会计判断和估计，附注五、6存货。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 了解、测试和评价管理层与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。 2. 复核管理层识别的存在重大减值的存货项目，从毛利率、周转率、市场价格等因素评价管理层计提的存货跌价准备的合理性。 3. 获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货减值工作底稿，评价对存货可变现净值采用的估值方法，抽样检查估值中采用的关键估计和假设，包括与估计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和销售预算计划进行比较。 4. 评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力，了解评估师工作范围；在内部估值专家的协助下，复核第三方评估报告中涉及的关键假设及参数。 5. 复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额，以及对管理层计提的存货跌价准备金额进行重新计算。 6. 对存货跌价准备、存货跌价损失金额进行合理性分析复核程序。 7. 检查财务报表附注与存货的可变现净值有关的披露。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80012568_B01号
上海实业发展股份有限公司

四、其他信息

上海实业发展股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估上海实业发展股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海实业发展股份有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80012568_B01号
上海实业发展股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上海实业发展股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海实业发展股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80012568_B01号
上海实业发展股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：（续）

- （6）就上海实业发展股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80012568_B01号
上海实业发展股份有限公司

（本页无正文）



陈颖

中国注册会计师：陈颖
（项目合伙人）



蓝锦芳

中国注册会计师：蓝锦芳

中国 北京

2026年3月19日

上海实业发展股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日

人民币元

资产	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	1	4,740,426,398.69	4,140,404,537.99
应收票据	2	645,550.00	-
应收账款	3	145,189,432.01	89,915,988.73
预付款项	4	10,487,964.59	7,189,738.46
其他应收款	5	106,328,495.58	245,806,674.54
存货	6	13,215,190,534.71	13,799,805,306.71
其他流动资产	7	537,323,779.11	411,004,542.67
流动资产合计		18,755,592,154.69	18,694,126,789.10
非流动资产			
长期股权投资	8	5,019,244,292.84	5,079,129,669.34
其他权益工具投资	9	188,482,403.31	209,413,898.71
投资性房地产	10	4,151,317,663.51	4,347,647,438.85
固定资产	11	1,924,934,045.69	2,057,223,320.29
使用权资产	12	12,668,110.61	11,203,372.96
无形资产	13	528,000.00	729,499.93
商誉	14	40,456,329.28	40,456,329.28
其他非流动资产	16	30,939,696.20	12,943,609.01
非流动资产合计		11,368,570,541.44	11,758,747,138.37
资产总计		30,124,162,696.13	30,452,873,927.47

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
应付账款	18	543,273,541.58	980,583,111.02
预收款项	19	24,750,394.61	25,490,907.01
合同负债	20	1,614,943,629.70	244,966,093.68
应付职工薪酬	21	93,567,850.95	67,453,848.55
应交税费	22	484,203,706.68	924,379,624.75
其他应付款	23	804,069,951.95	920,830,830.91
一年内到期的非流动负债	24	5,105,874,258.78	2,140,742,287.14
其他流动负债	25	141,072,319.50	20,349,358.74
流动负债合计		8,811,755,653.75	5,324,796,061.80
非流动负债			
长期借款	26	8,896,305,799.95	12,065,640,665.58
租赁负债	27	7,461,224.92	6,477,562.36
预计负债	28	-	59,733,338.12
递延所得税负债	15	15,494,505.98	43,904,205.31
非流动负债合计		8,919,261,530.85	12,175,755,771.37
负债合计		17,731,017,184.60	17,500,551,833.17
股东权益			
股本	29	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
资本公积	30	4,021,146,772.83	4,021,146,772.83
其他综合收益	31	(136,053,266.92)	(137,421,490.05)
盈余公积	32	593,071,394.83	584,952,561.38
未分配利润	33	4,112,866,344.31	4,739,005,398.34
归属于母公司股东权益合计		10,435,594,137.05	11,052,246,134.50
少数股东权益		1,957,551,374.48	1,900,075,959.80
股东权益合计		12,393,145,511.53	12,952,322,094.30
负债和股东权益总计		30,124,162,696.13	30,452,873,927.47

本财务报表由以下人士签署：

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
合并利润表
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
营业收入	34	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29
减：营业成本	34	2,384,119,200.52	1,828,222,101.75
税金及附加	35	243,106,946.25	30,020,240.10
销售费用	36	93,076,255.58	90,748,071.00
管理费用	37	289,138,725.43	323,800,772.69
研发费用	38	-	8,241,192.77
财务费用	39	280,103,244.27	343,859,624.64
其中：利息费用		301,500,732.62	378,659,953.17
利息收入		22,561,783.54	36,007,420.45
加：其他收益	40	30,577,880.73	31,855,465.43
投资收益（损失）	41	(3,518,105.38)	229,799,383.49
信用减值损失	42	(99,249.12)	5,040,126.09
资产减值损失	43	(690,815,366.10)	(101,550,448.94)
资产处置收益	44	4,145,149.95	584,062.56
营业利润（亏损）		(560,938,224.34)	34,662,604.97
加：营业外收入	45	13,175,432.18	9,355,951.56
减：营业外支出	46	12,491,630.07	202,688,391.12
亏损总额		(560,254,422.23)	(158,669,834.59)
减：所得税费用	47	1,620,177.86	160,935,356.67
净亏损		(561,874,600.09)	(319,605,191.26)
按经营持续性分类			
持续经营净亏损		(561,874,600.09)	(319,605,191.26)
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净亏损		(618,020,220.58)	(291,286,638.29)
少数股东损益		56,145,620.49	(28,318,552.97)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
合并利润表（续）
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
其他综合收益的税后净额		1,368,223.13	(108,498,695.09)
归属于母公司股东的其他综合收益的 税后净额		1,368,223.13	(108,548,451.30)
不能重分类进损益的其他综合收益		1,368,223.13	(108,548,451.30)
其他权益工具投资公允价值变动		1,368,223.13	(108,548,451.30)
归属于少数股东的其他综合收益的税 后净额		-	49,756.21
综合收益总额		(560,506,376.96)	(428,103,886.35)
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总 额		(616,651,997.45)	(399,835,089.59)
归属于少数股东的综合收益总额		56,145,620.49	(28,268,796.76)
每股收益	48		
基本每股收益		(0.34)	(0.16)
稀释每股收益		(0.34)	(0.16)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
合并股东权益变动表
2025年度



人民币元

2025年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 本年初余额	1,844,562,892.00	4,021,146,772.83	(137,421,490.05)	584,952,561.38	4,739,005,398.34	11,052,246,134.50	1,900,075,959.80	12,952,322,094.30
二、 本年增减变动金额	-	-	1,368,223.13	8,118,833.45	(626,139,054.03)	(616,651,997.45)	57,475,414.68	(559,176,582.77)
(一) 综合收益总额	-	-	1,368,223.13	-	(618,020,220.58)	(616,651,997.45)	56,145,620.49	(560,506,376.96)
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	1,710,000.00	1,710,000.00
1、 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	1,710,000.00	1,710,000.00
(三) 利润分配	-	-	-	8,118,833.45	(8,118,833.45)	-	(380,205.81)	(380,205.81)
1、 提取盈余公积	-	-	-	8,118,833.45	(8,118,833.45)	-	-	-
2、 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(380,205.81)	(380,205.81)
三、 本年年末余额	1,844,562,892.00	4,021,146,772.83	(136,053,266.92)	593,071,394.83	4,112,866,344.31	10,435,594,137.05	1,957,551,374.48	12,393,145,511.53

2024年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 本年初余额	1,844,562,892.00	2,577,990,911.66	(30,579,272.38)	584,952,561.38	5,069,144,652.19	10,046,071,744.85	1,255,765,445.00	11,301,837,189.85
二、 本年增减变动金额	-	1,443,155,861.17	(106,842,217.67)	-	(330,139,253.85)	1,006,174,389.65	644,310,514.80	1,650,484,904.45
(一) 综合收益总额	-	-	(108,548,451.30)	-	(291,286,638.29)	(399,835,089.59)	(28,268,796.76)	(428,103,886.35)
(二) 股东投入和减少资本	-	1,443,155,861.17	1,706,233.63	-	(116,382.40)	1,444,745,712.40	678,333,107.88	2,123,078,820.28
1、 其他	-	1,443,155,861.17	1,706,233.63	-	(116,382.40)	1,444,745,712.40	678,333,107.88	2,123,078,820.28
(三) 利润分配	-	-	-	-	(38,735,820.73)	(38,735,820.73)	(5,753,617.75)	(44,489,438.48)
1、 对股东的分配	-	-	-	-	(38,735,820.73)	(38,735,820.73)	(5,753,617.75)	(44,489,438.48)
(四) 其他	-	-	-	-	(412.43)	(412.43)	(178.57)	(591.00)
三、 本年年末余额	1,844,562,892.00	4,021,146,772.83	(137,421,490.05)	584,952,561.38	4,739,005,398.34	11,052,246,134.50	1,900,075,959.80	12,952,322,094.30

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
合并现金流量表
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,498,029,784.36	3,171,818,847.76
收到的税费返还		11,997,246.01	32,852,499.05
收到其他与经营活动有关的现金	49	667,452,584.80	481,644,433.02
经营活动现金流入小计		6,177,479,615.17	3,686,315,779.83
购买商品、接受劳务支付的现金		2,218,783,212.50	1,749,109,921.60
支付给职工以及为职工支付的现金		1,114,895,114.65	1,180,371,064.69
支付的各项税费		1,052,871,813.58	1,471,615,810.23
支付其他与经营活动有关的现金	49	673,343,306.09	561,137,324.37
经营活动现金流出小计		5,059,893,446.82	4,962,234,120.89
经营活动产生的现金流量净额	50	1,117,586,168.35	(1,275,918,341.06)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		145,730.64	40,069,149.67
取得投资收益收到的现金		84,578,269.61	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,319,775.02	954,316.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49	31,360,000.00	198,482,544.41
投资活动现金流入小计		121,403,775.27	239,506,010.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,065,311.40	2,873,479.94
投资支付的现金		7,500,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	10,590,871.70
投资活动现金流出小计		11,565,311.40	13,464,351.64
投资活动产生的现金流量净额		109,838,463.87	226,041,659.21

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
合并现金流量表（续）
2025年度

人民币元

	附注五	2025年	2024年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,710,000.00	-
取得借款收到的现金		2,743,035,134.37	7,144,716,380.58
收到其他与筹资活动有关的现金	49	-	151,038,824.00
筹资活动现金流入小计		2,744,745,134.37	7,295,755,204.58
偿还债务支付的现金		2,947,920,000.00	5,536,068,123.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		390,267,534.14	502,559,654.23
支付其他与筹资活动有关的现金	49	4,997,956.04	24,086,547.54
筹资活动现金流出小计		3,343,185,490.18	6,062,714,325.49
筹资活动产生的现金流量净额		(598,440,355.81)	1,233,040,879.09
四、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额	50	628,984,276.41	183,164,197.24
		4,089,087,595.04	3,905,923,397.80
五、年末现金及现金等价物余额			
	50	4,718,071,871.45	4,089,087,595.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
资产负债表
2025年12月31日

人民币元

资产	附注十五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金		2,829,985,171.95	2,400,087,995.03
应收账款	1	2,000.00	2,000.00
预付款项		624,253.90	820,520.93
其他应收款	2	11,808,230,557.71	12,884,752,088.08
其他流动资产		64,059.04	3,753.01
流动资产合计		<u>14,638,906,042.60</u>	<u>15,285,666,357.05</u>
非流动资产			
长期股权投资	3	13,831,391,695.27	13,943,296,408.22
其他权益工具投资		187,345,864.98	208,320,144.47
投资性房地产		558,772,256.23	583,917,240.33
固定资产		5,774,261.88	7,872,826.72
其他非流动资产		1,126,160.00	-
非流动资产合计		<u>14,584,410,238.36</u>	<u>14,743,406,619.74</u>
资产总计		<u>29,223,316,280.96</u>	<u>30,029,072,976.79</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注十五</u>	<u>2025年12月31日</u>	<u>2024年12月31日</u>
流动负债			
应付账款		3,684.95	3,684.95
应交税费		5,132,152.48	12,678,879.57
其他应付款		8,850,703,889.33	8,943,639,293.53
一年内到期的非流动负债		5,070,970,000.00	2,111,520,000.00
流动负债合计		13,926,809,726.76	11,067,841,858.05
非流动负债			
长期借款		7,200,919,285.00	10,890,624,285.00
预计负债		-	57,533,338.12
非流动负债合计		7,200,919,285.00	10,948,157,623.12
负债合计		21,127,729,011.76	22,015,999,481.17
股东权益			
股本		1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
资本公积		3,742,369,543.79	3,742,369,543.79
其他综合收益		(126,689,805.25)	(128,015,244.29)
盈余公积		559,234,238.53	551,115,405.08
未分配利润		2,076,110,400.13	2,003,040,899.04
股东权益合计		8,095,587,269.20	8,013,073,495.62
负债和股东权益总计		29,223,316,280.96	30,029,072,976.79

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
 利润表
 2025年度

人民币元

	附注十五	2025年	2024年
营业收入	4	77,736,731.72	124,445,734.20
减：营业成本	4	28,164,616.15	34,935,641.16
税金及附加		13,009,317.77	20,561,400.31
管理费用		58,361,036.93	68,607,781.86
财务费用		109,742,452.89	91,885,724.15
其中：利息费用		375,641,010.32	415,611,289.21
利息收入		266,189,075.63	324,088,773.51
加：其他收益		9,228,583.02	11,292,509.25
投资收益	5	203,806,714.91	110,720,517.17
信用减值损失		(1,561.58)	(59,293,442.89)
营业利润（亏损）		81,493,044.33	(28,825,229.75)
加：营业外收入		589,472.08	12,884.42
减：营业外支出		894,181.87	66,141,891.28
利润（亏损）总额		81,188,334.54	(94,954,236.61)
减：所得税费用		-	-
净利润（亏损）		81,188,334.54	(94,954,236.61)
其中：持续经营净利润（亏损）		81,188,334.54	(94,954,236.61)
其他综合收益的税后净额		1,325,439.04	(109,255,048.50)
不能重分类进损益的其他综合收益		1,325,439.04	(109,255,048.50)
其他权益工具投资公允价值变动		1,325,439.04	(109,255,048.50)
综合收益总额		82,513,773.58	(204,209,285.11)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



 上海实业发展股份有限公司
 股东权益变动表
 2025 年度

人民币元

2025年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年初余额	1,844,562,892.00	3,742,369,543.79	(128,015,244.29)	551,115,405.08	2,003,040,899.04	8,013,073,495.62
二、 本年增减变动金额	-	-	1,325,439.04	8,118,833.45	73,069,501.09	82,513,773.58
(一) 综合收益总额	-	-	1,325,439.04	-	81,188,334.54	82,513,773.58
(二) 利润分配	-	-	-	8,118,833.45	(8,118,833.45)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	8,118,833.45	(8,118,833.45)	-
三、 本年年末余额	1,844,562,892.00	3,742,369,543.79	(126,689,805.25)	559,234,238.53	2,076,110,400.13	8,095,587,269.20

2024年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年初余额	1,844,562,892.00	3,742,369,543.79	(18,760,195.79)	551,115,405.08	2,136,730,956.38	8,256,018,601.46
二、 本年增减变动金额	-	-	(109,255,048.50)	-	(133,690,057.34)	(242,945,105.84)
(一) 综合收益总额	-	-	(109,255,048.50)	-	(94,954,236.61)	(204,209,285.11)
(二) 利润分配	-	-	-	-	(38,735,820.73)	(38,735,820.73)
1. 对股东的分配	-	-	-	-	(38,735,820.73)	(38,735,820.73)
三、 本年年末余额	1,844,562,892.00	3,742,369,543.79	(128,015,244.29)	551,115,405.08	2,003,040,899.04	8,013,073,495.62

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
现金流量表
2025年度

人民币元

	附注十五	2025年	2024年
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		79,934,195.58	133,636,642.40
收到的税费返还		-	11,150,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		22,055,982.51	19,192,238.54
经营活动现金流入小计		101,990,178.09	163,978,880.94
购买商品、接受劳务支付的现金		3,019,632.05	2,569,291.92
支付给职工以及为职工支付的现金		27,044,590.68	34,640,626.70
支付的各项税费		39,363,372.34	38,474,301.59
支付其他与经营活动有关的现金		87,204,806.21	38,878,952.01
经营活动现金流出小计		156,632,401.28	114,563,172.22
经营活动产生的现金流量净额		(54,642,223.19)	49,415,708.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		145,730.64	29,653,987.89
取得投资收益收到的现金		281,578,269.61	39,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		118,711,427.86	-
投资活动现金流入小计		400,435,428.11	68,653,987.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,571,164.36	58,130.00
投资支付的现金		7,500,000.00	115,340,000.00
投资活动现金流出小计		9,071,164.36	115,398,130.00
投资活动产生的现金流量净额		391,364,263.75	(46,744,142.11)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海实业发展股份有限公司
现金流量表（续）
2025年度

人民币元

	附注十五	2025年	2024年
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		2,178,665,000.00	5,647,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,956,990,000.00	1,781,200,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>5,135,655,000.00</u>	<u>7,428,500,000.00</u>
偿还债务支付的现金		2,908,920,000.00	5,094,535,715.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		243,743,705.92	267,857,083.76
支付其他与筹资活动有关的现金		1,889,816,157.72	1,557,691,746.73
筹资活动现金流出小计		<u>5,042,479,863.64</u>	<u>6,920,084,545.49</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>93,175,136.36</u>	<u>508,415,454.51</u>
四、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额		429,897,176.92	511,087,021.12
		<u>2,400,087,995.03</u>	<u>1,889,000,973.91</u>
五、年末现金及现金等价物余额			
		<u>2,829,985,171.95</u>	<u>2,400,087,995.03</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

上海实业发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）更名前为“上海浦东不锈薄板股份有限公司”。公司系于1995年经沪经企(1995)608号文批准，采用募集方式设立的股份有限公司，并于1996年9月25日在上海证券交易所上市交易。

公司于2003年1月实施重大资产重组并于2003年2月26日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为3100001004379号企业法人营业执照，公司名称变更为“上海实业发展股份有限公司”，总股本587,541,643股。

2008年3月，公司完成了向特定对象非公开发行股票143,304,244股。2008年5月，公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额352,524,986股。

2011年，公司原控股股东上海上实（集团）有限公司将其持有的689,566,049股股份（占公司总股本的63.65%）转让给了上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司，相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

2016年1月，公司完成了向特定对象非公开发行股票335,523,659股。2016年10月，公司以资本公积向全体股东转增股份总额425,668,360股。截至本报告期末，公司总股本1,844,562,892股。

公司注册地：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号。

公司总部地址：上海市淮海中路98号金钟广场20楼。

公司行业性质：房地产开发和经营。

公司经营范围为：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务、国内贸易（上述经营范围不涉及前置审批项目）。

本公司的最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2026年3月19日决议批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《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》披露有关财务信息。

二、 财务报表的编制基础（续）

2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备、存货计价方法、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

4. 财务报表披露遵循的重要性标准确定方法和选择依据

重要性标准

重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提金额 \geq 人民币500万元
重要的非全资子公司	非全资子公司资产总额 \geq 人民币10000万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值 \geq 人民币1000万元

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

三、重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并（续）

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下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），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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股东权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，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对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

三、重要会计政策及会计估计（续）

6. 合并财务报表（续）

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

7. 合营安排分类及共同经营

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。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（1）金融工具的确认和终止确认（续）

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资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，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，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转出，计入留存收益。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（3） 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4） 金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注九、1。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

（4）金融工具减值（续）

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。本集团划分的组合为账龄组合。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团根据入账日期计算账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。

减值准备的核销

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

（5）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6）金融资产转移

本集团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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 存货

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、低值易耗品、库存商品等。存货按照成本进行初始计量。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。工程成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按照单个存货项目计提存货跌价准备。

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日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初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。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。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政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。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

12. 投资性房地产

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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

12. 投资性房地产（续）

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年-70年	5.000%	1.357%-3.800%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注三、16“资产减值”。

13. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年-40年	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	5年-6年	4.000%-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	10年	4.000%-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	5年	4.000%-5.000%	19.000%-19.200%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

14. 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借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

三、重要会计政策及会计估计（续）

14. 借款费用（续）

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

15. 无形资产

无形资产包括车位使用权、计算机软件等，以成本计量。

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
车位使用权	30年	能为公司带来经济利益的期限
软件	5年	能为公司带来经济利益的期限

16. 资产减值

对除存货、合同资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

16. 资产减值（续）

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。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，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的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，在以后会计期间不再转回。

17. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付意外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1） 短期薪酬

在职工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。

（2） 离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3） 辞退福利

本集团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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

18. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

18. 预计负债（续）

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，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进行适当调整以反映当前最佳估计数。

19. 与客户之间的合同产生的收入

本集团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的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

（1）销售商品合同

本集团通常通过向客户交付商品房等商品履行履约义务。本集团在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品房等商品提供质量保证，属于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证。

（2）提供服务合同

本集团通过向客户提供物业管理服务及代建项目管理服务履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

对于物业管理服务，本集团按照直线法根据时间进度确定提供服务的履约进度。对于代建项目管理服务，本集团按照投入法，根据时间进度、发生的成本确定提供建造服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。

20. 合同资产与合同负债

本集团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。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

20. 合同资产与合同负债（续）

（1） 合同资产

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，已向客户转让商品或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），确认为合同资产；后续取得无条件收款权时，转为应收款项。

本集团对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附注三、9。

（2） 合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

21. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

本集团采用总额法对政府补助进行核算。

与收益相关的政府补助，用于补偿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或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

三、重要会计政策及会计估计（续）

22. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响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；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响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；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

三、重要会计政策及会计估计（续）

23. 租赁

在合同开始日，本集团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。

（1）作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：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（扣除已享受的租赁激励相关金额）；承租人发生的初始直接费用；承租人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。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（2）作为出租人

租赁开始日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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

23. 租赁（续）

（2） 作为出租人（续）

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，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。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

24. 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

25. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

（1） 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货—开发成本，而建成后用于赚取租金及或资本增值的物业划分为在建工程。建成后，用于出售的物业转入存货—开发产品，而用于赚取租金及或资本增值的物业转入投资性房地产。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

25. 重大会计判断和估计（续）

（1） 判断（续）

投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。

（2） 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指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。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、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的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

25. 重大会计判断和估计（续）

（2） 估计的不确定性（续）

非上市股权投资的公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括现金流量折现法等。要求本集团确定可比上市公司、估计预计未来现金流量和折现率等，因此具有不确定性。

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据有关税收法律及法规要求而作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期

预计负债

本集团因未决诉讼等或有事项产生的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。预计负债的初始计量按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行，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。诉讼结果存在重大不确定性，可能影响未来年度的利润。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关的成本记作该期的成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产和投资性房地产的可使用年限

本集团对固定资产和投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧或摊销。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

四、 税项

1. 主要税种及税率

	计税依据	税率
增值税	应税增值税收入	13%、9%、6%、5%等
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率

执行不同企业所得税税率纳税主体如下：

		所得税税率
上海政勤企业服务有限公司	小型微利企业	5%
芜湖上实空港运营管理有限公司	小型微利企业	5%
成都上实锦绣物业服务服务有限公司	小型微利企业	5%

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2025年	2024年
库存现金	112,653.26	123,308.57
银行存款	4,725,380,507.15	4,097,966,300.80
其他货币资金	14,933,238.28	42,314,928.62
合计	<u>4,740,426,398.69</u>	<u>4,140,404,537.99</u>
其中：存放在境外的款项总额	-	-
因抵押、质押或冻结等对使用有 限制的款项总额	22,354,527.24	51,316,942.95

于2025年12月31日，本集团银行存款中包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币465,637,963.14元（2024年12月31日：人民币4,622,084.03元）。鉴于上述监管账户仅对其用途施加了宽泛、非特定限制，在该限度内本集团仍具有较大的自主支配权，因此该部分银行存款未被包括在上述用途受限的货币资金中。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收票据

（1） 应收票据分类列示

	2025年	2024年
商业承兑汇票	645,550.00	-

3. 应收账款

（1） 按账龄披露

	2025年	2024年
1年以内	137,841,026.43	82,974,099.57
1年至2年	3,657,410.37	2,611,594.48
2年至3年	2,256,112.42	1,556,564.16
3年至4年	1,556,564.16	6,596,958.48
4年至5年	2,613,513.98	772,717.10
5年以上	772,717.10	-
	148,697,344.46	94,511,933.79
减：应收账款坏账准备	3,507,912.45	4,595,945.06
合计	145,189,432.01	89,915,988.73

（2） 按坏账计提方法分类披露

2025年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	873,455.10	0.59	772,717.10	88.47	100,738.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	147,823,889.36	99.41	2,735,195.35	1.85	145,088,694.01
合计	148,697,344.46	100.00	3,507,912.45	2.36	145,189,432.01

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

（2）按坏账计提方法分类披露（续）

2024年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	873,455.10	0.92	772,717.10	88.47	100,738.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	93,638,478.69	99.08	3,823,227.96	4.08	89,815,250.73
合计	94,511,933.79	100.00	4,595,945.06	4.86	89,915,988.73

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2025年				2024年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
上海闵行上蔬永辉生鲜食品有限公司	772,717.10	772,717.10	100.00	预计无法收回	772,717.10	772,717.10
上海实银资产管理有限公司	100,738.00	-	-	关联方	100,738.00	-
合计	873,455.10	772,717.10			873,455.10	772,717.10

于2025年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
1年以内	137,841,026.43	292,043.51	0.21
1年至2年	3,657,410.37	182,870.52	5.00
2年至3年	2,256,112.42	225,611.24	10.00
3年至4年	1,455,826.16	727,913.08	50.00
4年至5年	2,613,513.98	1,306,757.00	50.00
合计	147,823,889.36	2,735,195.35	1.85

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

（3） 坏账准备的情况

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
按单项计提坏账准备	772,717.10	-	-	772,717.10
按组合计提坏账准备	<u>3,823,227.96</u>	<u>1,166,196.37</u>	<u>2,254,228.98</u>	<u>2,735,195.35</u>
合计	<u>4,595,945.06</u>	<u>1,166,196.37</u>	<u>2,254,228.98</u>	<u>3,507,912.45</u>

（4） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

	应收账款年末余额	占应收账款年末余额 合计数的比例（%）	应收账款坏账准备 年末余额
第一名	40,000,000.00	26.90	-
第二名	5,044,604.76	3.39	7,566.91
第三名	4,859,202.26	3.27	7,288.80
第四名	4,679,729.66	3.15	7,019.59
第五名	<u>4,152,971.05</u>	<u>2.79</u>	<u>6,229.46</u>
合计	<u>58,736,507.73</u>	<u>39.50</u>	<u>28,104.76</u>

4. 预付款项

（1） 预付款项按账龄列示

	2025年		2024年	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	9,944,257.28	94.82	5,996,731.01	83.41
1年至2年	213,596.05	2.04	964,392.16	13.41
2年至3年	271,021.18	2.58	169,525.21	2.36
3年以上	<u>59,090.08</u>	<u>0.56</u>	<u>59,090.08</u>	<u>0.82</u>
合计	<u>10,487,964.59</u>	<u>100.00</u>	<u>7,189,738.46</u>	<u>100.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 预付款项（续）

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例（%）
第一名	2,079,094.84	19.82
第二名	2,036,115.54	19.41
第三名	653,000.00	6.23
第四名	356,801.08	3.40
第五名	151,859.31	1.45
合计	<u>5,276,870.77</u>	<u>50.31</u>

5. 其他应收款

	2025年	2024年
应收股利	209,125.71	84,787,395.32
其他应收款	<u>106,119,369.87</u>	<u>161,019,279.22</u>
合计	<u>106,328,495.58</u>	<u>245,806,674.54</u>

应收股利

（1）应收股利分类

	2025年	2024年
上海泽虹置业有限公司	209,125.71	209,125.71
上海实业开发有限公司	<u>-</u>	<u>84,578,269.61</u>
合计	<u>209,125.71</u>	<u>84,787,395.32</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款

（1） 按账龄披露

	2025年	2024年
1年以内	47,801,318.80	91,333,028.15
1年至2年	18,534,208.27	35,398,598.34
2年至3年	11,206,285.04	14,422,842.37
3年以上	534,426,956.03	526,422,761.51
	<u>611,968,768.14</u>	<u>667,577,230.37</u>
减：其他应收款坏账准备	505,849,398.27	506,557,951.15
合计	<u>106,119,369.87</u>	<u>161,019,279.22</u>

（2） 按款项性质分类情况

	2025年	2024年
应收关联方款	474,233,202.65	474,817,112.66
其他往来款项	39,666,599.32	81,510,461.57
押金、保证金、备用金	54,752,136.39	30,530,288.26
垫付物业维修基金	36,631,723.25	52,254,100.53
其他	6,685,106.53	28,465,267.35
	<u>611,968,768.14</u>	<u>667,577,230.37</u>
合计	<u>611,968,768.14</u>	<u>667,577,230.37</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

（3） 坏账准备计提情况

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	第三阶段 整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	合计
年初余额	715,627.85	28,662,148.60	477,180,174.70	506,557,951.15
年初余额在本年阶段 转换	(47,690.92)	47,690.92	-	-
本年计提	244,510.06	1,786,143.17	-	2,030,653.23
本年转回	(628,133.13)	(2,111,072.98)	-	(2,739,206.11)
年末余额	<u>284,313.86</u>	<u>28,384,909.71</u>	<u>477,180,174.70</u>	<u>505,849,398.27</u>

（4） 坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
其他应收款坏账准备	<u>506,557,951.15</u>	<u>2,030,653.23</u>	<u>2,739,206.11</u>	<u>505,849,398.27</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(5) 按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前五名

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海上实龙创智能科技 股份有限公司	461,671,272.73	75.44	应收关联方款 押金、保证金	3年以上	461,671,272.73
杭州市余杭区房地产管 理处	20,556,425.60	3.36	、备用金	3年以上	10,278,212.80
湖州市吴兴区住房和城 乡建设局	12,501,422.00	2.04	押金、保证金 、备用金	3年以上	6,250,711.00
上海上实北外滩新地标 建设开发有限公司	6,552,325.00	1.07	应收关联方款	1年以内	-
上海实银资产管理有限 公司	3,728,427.15	0.61	应收关联方款	2-3年、 3年以上	3,728,427.15
合计	<u>505,009,872.48</u>	<u>82.52</u>			<u>481,928,623.68</u>

6. 存货

(1) 存货分类

	2025年			2024年		
	账面余额	跌价准备/ 减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 减值准备	账面价值
开发成本	9,350,696,330.42	306,667,981.16	9,044,028,349.26	8,377,891,130.90	189,857,034.35	8,188,034,096.55
开发产品	6,301,352,773.15	2,132,075,031.64	4,169,277,741.51	7,521,808,684.75	1,912,223,327.94	5,609,585,356.81
库存商品	829,744.36	-	829,744.36	877,922.24	-	877,922.24
低值易耗品	1,054,699.58	-	1,054,699.58	1,307,931.11	-	1,307,931.11
合计	<u>15,653,933,547.51</u>	<u>2,438,743,012.80</u>	<u>13,215,190,534.71</u>	<u>15,901,885,669.00</u>	<u>2,102,080,362.29</u>	<u>13,799,805,306.71</u>

上海实业发展股份有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年末余额	年初余额
上海北外滩90号地块	2024年	2029年	73.75	5,040,781,397.94	4,708,616,899.55
朱家角生态居住区D2地块项目	2024年	2028年	60.00	1,249,490,593.58	766,213,901.03
宝山区吴淞创新城15更新单元03-02地块项目	2023年	2026年	15.09	1,221,055,389.21	1,092,559,579.20
青岛·啤酒城	2012年	-	75.00	1,112,266,341.83	1,111,888,983.34
宝山区吴淞创新城15更新单元04-02地块项目	2024年	2027年	17.20	423,303,673.74	420,529,525.03
泉州-海上海	2015年	-	76.00	193,596,109.46	188,224,732.87
大理洱海庄园	2006年	-	12.85	80,822,386.48	80,822,386.48
湖州市湖东区HD48号地块	2008年	-	0.97	29,380,438.18	9,035,123.40
合计				<u>9,350,696,330.42</u>	<u>8,377,891,130.90</u>

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
苏州·海上都荟	2022年	3,598,172,745.90	-	557,910,327.15	3,040,262,418.75
泉州海上海格兰郡	2022年	718,511,700.48	3,048,808.03	7,534,831.19	714,025,677.32
泉州海上海领海苑	2017年	713,808,342.41	-	37,688,703.12	676,119,639.29
长沙丰盛时代大厦	/2018年	481,371,707.14	8,695,449.69	6,285,427.69	483,781,729.14
泉州海上海依云轩	2016年	886,456,484.49	-	472,346,100.85	414,110,383.64
成都海上海	2021年	174,147,210.56	-	368,137.82	173,779,072.74
上海海源别墅项目	2015年	278,736,126.22	9,899.22	117,031,178.94	161,714,846.50
上海嘉定·海上荟	2024年	95,499,538.71	-	587,966.50	94,911,572.21
湖州天澜湾	2016年	89,189,293.13	-	-	89,189,293.13
上海胶州路、瑞金南路等房产	2019年	89,189,293.13	-	-	89,189,293.13
上海青浦海上湾四期	/2018年	87,727,418.14	-	-	87,727,418.14
上海青浦海上湾五期	2020年	86,254,188.08	-	2,307,419.99	83,946,768.09
上海青浦和墅	2023年	60,872,761.14	-	1,337,862.88	59,534,898.26
上海·宝山海上菁英二期	2021年	32,460,413.81	-	-	32,460,413.81
杭州余杭·白洋港城一期	2022年	44,359,572.76	-	13,772,655.39	30,586,917.37
重庆海上海	2018年	30,186,829.06	-	-	30,186,829.06
上海·宝山海上菁英一期	2018年	31,134,078.40	-	1,536,461.87	29,597,616.53
上海嘉定·海上公元	2022年	37,051,767.31	-	8,345,321.56	28,706,445.75
湖州雍景湾	2018年	26,115,554.08	-	108,797.64	26,006,756.44
重庆水天花园	2020年	25,258,281.48	-	4,669,013.54	20,589,267.94
上海黄浦新苑二期	2011年	12,127,500.01	-	379,862.41	11,747,637.60
上海青浦海上郡	2008年	11,683,025.28	-	-	11,683,025.28
合计	2016年	<u>684,146.16</u>	<u>11,754,156.94</u>	<u>1,232,210,068.54</u>	<u>6,301,352,773.15</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

（4） 存货跌价准备

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
开发成本	189,857,034.35	116,810,946.81	-	306,667,981.16
开发产品	<u>1,912,223,327.94</u>	<u>533,912,943.36</u>	<u>314,061,239.66</u>	<u>2,132,075,031.64</u>
合计	<u>2,102,080,362.29</u>	<u>650,723,890.17</u>	<u>314,061,239.66</u>	<u>2,438,743,012.80</u>

于2025年12月31日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币7,511,327,380.73元（2024年12月31日：人民币5,801,176,478.75元）。

（5） 存货余额含有的借款费用资本化金额

本年存货中利息资本化金额为人民币105,948,235.35元（2024年：人民币119,397,850.49元）。

7. 其他流动资产

	2025年	2024年
预缴企业所得税	214,171,536.31	204,680,983.51
预缴增值税	129,928,375.46	16,551,132.92
待抵扣增值税	99,519,374.57	105,039,445.84
预缴土地增值税	91,698,987.55	83,217,135.01
预缴城市维护建设税	1,075,691.11	44,165.06
预缴教育费附加	734,852.46	21,396.12
合同取得成本	-	1,425,697.28
其他	<u>194,961.65</u>	<u>24,586.93</u>
合计	<u>537,323,779.11</u>	<u>411,004,542.67</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

	年初账面价值	年初减值准备	本年变动			年末账面价值	年末减值准备
			减少投资	权益法下投资损益	计提减值准备		
合营企业							
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	4,790,200,591.67	-	-	(4,176,464.85)	-	4,786,024,126.82	-
联营企业							
上海实银资产管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-
上海帷迦科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-
上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）（注）	-	-	-	-	-	-	-
Weplus Capital Company Limited（注）	-	-	-	-	-	-	-
宁波帷迦投资管理有限公司	492,116.49	-	-	702.99	-	492,819.48	-
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	70,944,137.89	(6,530,000.00)	-	(690,430.93)	(25,007,271.12)	45,246,435.84	(31,537,271.12)
青岛国信上实城市物业发展有限公司	23,025,503.71	-	(25,875,788.41)	2,850,284.70	-	-	-
上海泽虹置业有限公司	103,524,426.18	-	-	(4,258,160.78)	-	99,266,265.40	-
上海青悦房地产开发有限公司	90,942,893.40	-	-	(2,728,248.10)	-	88,214,645.30	-
小计	288,929,077.67	(6,530,000.00)	(25,875,788.41)	(4,825,852.12)	(25,007,271.12)	233,220,166.02	(31,537,271.12)
合计	5,079,129,669.34	(6,530,000.00)	(25,875,788.41)	(9,002,316.97)	(25,007,271.12)	5,019,244,292.84	(31,537,271.12)

注：截至 2025 年 12 月 31 日，上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）、Weplus Capital Company Limited 已经工商登记设立，但尚未出资到位。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他权益工具投资

	年初余额	本年增减变动			累计计入其他综合 收益的利得	累计计入其他综合 收益的损失	年末余额	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因
		追加投资	本年计入其他综合 收益的利得	收回投资				
上海海外联合投资股份有 限公司	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-	不以出售为目的
上海实业开发有限公司	81,000,000.00	-	-	-	17,164,611.24	-	81,000,000.00	不以出售为目的
四川川沪合作创新股权投 资基金合伙企业(有限 合伙)	104,282,425.43	-	78,659.29	27,459,942.47	4,361,084.72	-	76,901,142.25	不以出售为目的
上海瑞力文化科创股权投 资基金合伙企业(有限 合伙)	23,037,719.04	7,500,000.00	1,246,779.75	2,339,776.06	1,784,498.79	-	29,444,722.73	不以出售为目的
上海誉德动力技术集团股 份有限公司	1,093,754.24	-	42,784.09	-	-	9,363,461.67	1,136,538.33	不以出售为目的
合计	<u>209,413,898.71</u>	<u>7,500,000.00</u>	<u>1,368,223.13</u>	<u>29,799,718.53</u>	<u>23,310,194.75</u>	<u>159,363,461.67</u>	<u>188,482,403.31</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产

（1） 采用成本模式的投资性房地产

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	6,086,132,409.23
处置或报废	6,415,986.84
其他转出	9,613,642.96
年末余额	<u>6,070,102,779.43</u>
累计折旧和摊销	
年初余额	1,584,194,307.25
计提	168,194,141.32
处置或报废	2,978,200.59
年末余额	<u>1,749,410,247.98</u>
减值准备	
年初余额	154,290,663.13
计提	15,084,204.81
年末余额	<u>169,374,867.94</u>
账面价值	
年末	<u>4,151,317,663.51</u>
年初	<u>4,347,647,438.85</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产

	房屋及建筑物	电器及运输设备	生产设备	其他设备	合计
原价					
年初余额	2,233,439,304.21	52,902,993.41	4,636,042.96	145,146,787.94	2,436,125,128.52
购置		2,315,501.20	-	2,078,531.08	4,394,032.28
处置或报废	(1,573,875.81)	(888,650.00)	-	(4,758,380.52)	(7,220,906.33)
其他	(30,189,993.57)	(1,688,695.84)	(4,636,042.96)	4,911,342.86	(31,603,389.51)
年末余额	<u>2,201,675,434.83</u>	<u>52,641,148.77</u>	<u>-</u>	<u>147,378,281.36</u>	<u>2,401,694,864.96</u>
累计折旧					
年初余额	272,778,159.62	39,581,264.59	4,443,357.06	62,099,026.96	378,901,808.23
计提	88,753,554.79	2,665,779.82	-	21,933,307.73	113,352,642.34
处置或报废	(147,736.56)	(850,681.50)	-	(3,237,138.51)	(4,235,556.57)
其他	(11,098,557.96)	457,557.34	(4,443,357.06)	3,826,282.95	(11,258,074.73)
年末余额	<u>350,285,419.89</u>	<u>41,853,920.25</u>	<u>-</u>	<u>84,621,479.13</u>	<u>476,760,819.27</u>
账面价值					
年末	<u>1,851,390,014.94</u>	<u>10,787,228.52</u>	<u>-</u>	<u>62,756,802.23</u>	<u>1,924,934,045.69</u>
年初	<u>1,960,661,144.59</u>	<u>13,321,728.82</u>	<u>192,685.90</u>	<u>83,047,760.98</u>	<u>2,057,223,320.29</u>

于2025年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产（2024年12月31日：无）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	24,556,993.83
增加	8,246,210.42
处置	(2,644,420.09)
年末余额	<u>30,158,784.16</u>
累计折旧	
年初余额	13,353,620.87
计提	5,075,257.92
处置	(938,205.24)
年末余额	<u>17,490,673.55</u>
账面价值	
年末	<u>12,668,110.61</u>
年初	<u>11,203,372.96</u>

13. 无形资产

	车位使用权	软件	合计
原价			
年初及年末余额	<u>2,160,000.00</u>	<u>777,000.00</u>	<u>2,937,000.00</u>
累计摊销			
年初余额	1,560,000.00	647,500.07	2,207,500.07
计提	<u>72,000.00</u>	<u>129,499.93</u>	<u>201,499.93</u>
年末余额	<u>1,632,000.00</u>	<u>777,000.00</u>	<u>2,409,000.00</u>
账面价值			
年末	<u>528,000.00</u>	<u>-</u>	<u>528,000.00</u>
年初	<u>600,000.00</u>	<u>129,499.93</u>	<u>729,499.93</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 商誉

(1) 商誉原值

年初及年末余额

上海上实(集团)有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	40,456,329.28
--------------------------------	---------------

该商誉系2015年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时，该公司在上海上实（集团）有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的商誉，即上海上实（集团）有限公司通过非同一控制下企业合并于2014年7月起控制上海上投控股有限公司时的收购溢价。该商誉所在资产组为上海上投控股有限公司中从事物业管理业务的相关经营性长期资产，即上海上投控股有限公司全资子公司上海新世纪房产服务有限公司的经营性长期资产所构成的资产组，与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

(2) 商誉减值准备

年初及年末余额

上海上实(集团)有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	-
--------------------------------	---

(3) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定的：

	账面价值	可收回金额	减值金额	预算/预测期的年限	预算/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
上海上投控股有限公司物业管理业务资产组	4,136.98万元	19,900万元	-	5年	收入增长率 1.00%	收入增长率 0.00%	公司历史经营期财务数据及行业发展趋势

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 递延所得税资产/负债

(1) 未经抵销的递延所得税负债

	2025年		2024年	
	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
非同一控制下企业合并 公允价值调整	61,978,023.92	15,494,505.98	175,616,821.24	43,904,205.31

(2) 未确认递延所得税资产明细

	2025年	2024年
可抵扣暂时性差异	787,253,115.65	693,513,730.41
可抵扣亏损	2,570,219,448.59	2,280,195,568.37
合计	3,357,472,564.24	2,973,709,298.78

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认相应的递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析

	2025年	2024年
2025年	-	168,619,343.99
2026年	218,006,700.54	339,833,408.33
2027年	216,491,984.78	216,982,962.32
2028年	403,372,702.69	431,061,227.78
2029年	1,101,281,870.73	1,123,698,625.95
2030年	631,066,189.85	-
合计	2,570,219,448.59	2,280,195,568.37

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 其他非流动资产

	2025年	2024年
待抵扣增值税	29,813,536.20	12,943,609.01
其他	1,126,160.00	-
合计	<u>30,939,696.20</u>	<u>12,943,609.01</u>

17. 所有权或使用权受到限制的资产

2025年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	22,354,527.24	22,354,527.24	冻结	银行存款冻结及保证金
存货	7,511,327,380.73	7,511,327,380.73	抵押	长期借款人民币78,839万元
投资性房地产	1,768,876,973.87	1,140,319,073.42	抵押	长期借款人民币102,507万元及一年内到期非流动负债人民币11,400万元
合计	<u>9,302,558,881.84</u>	<u>8,674,000,981.39</u>		

2024年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	51,316,942.95	51,316,942.95	冻结	银行存款冻结及保证金
存货	5,801,176,478.75	5,801,176,478.75	抵押	长期借款人民币23,902万元
投资性房地产	1,767,788,557.07	1,182,283,849.68	抵押	长期借款人民币113,907万元及一年内到期非流动负债人民币9,400万元
合计	<u>7,620,281,978.77</u>	<u>7,034,777,271.38</u>		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 应付账款

（1） 应付账款列示

	2025年	2024年
应付工程款	517,324,647.14	954,956,287.38
应付购货款	<u>25,948,894.44</u>	<u>25,626,823.64</u>
合计	<u><u>543,273,541.58</u></u>	<u><u>980,583,111.02</u></u>

（2） 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

	年末余额	未偿还或未结转的原因
1-2年(含2年)	43,762,535.30	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未结算
2-3年(含3年)	<u>217,447,931.53</u>	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未结算
合计	<u><u>261,210,466.83</u></u>	

19. 预收款项

（1） 预收款项列示

	2025年	2024年
预收租金款	24,020,980.00	23,887,531.94
其他	<u>729,414.61</u>	<u>1,603,375.07</u>
合计	<u><u>24,750,394.61</u></u>	<u><u>25,490,907.01</u></u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 合同负债

（1） 合同负债列示

	2025年	2024年
预收房款	1,565,636,906.83	222,576,402.30
预收物业管理费	38,209,783.91	16,508,527.78
其他	11,096,938.96	5,881,163.60
合计	<u>1,614,943,629.70</u>	<u>244,966,093.68</u>

于2025年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要合同负债。

21. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	65,659,390.46	996,849,330.71	978,556,050.59	83,952,670.58
离职后福利（设定提存计划）	1,794,458.09	127,440,015.73	127,509,831.45	1,724,642.37
辞退福利	-	16,719,770.61	8,829,232.61	7,890,538.00
合计	<u>67,453,848.55</u>	<u>1,141,009,117.05</u>	<u>1,114,895,114.65</u>	<u>93,567,850.95</u>

（2） 短期薪酬列示

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	45,935,196.32	818,878,450.04	792,404,268.51	72,409,377.85
职工福利费	5,434,762.06	54,165,809.72	58,513,623.78	1,086,948.00
社会保险费	2,126,221.57	66,237,636.10	65,730,912.41	2,632,945.26
其中：医疗保险费	1,117,707.98	57,405,201.54	57,414,794.63	1,108,114.89
工伤保险费	30,589.12	2,070,427.11	2,064,035.10	36,981.13
生育保险费	2,202.89	198,941.09	198,999.85	2,144.13
其他	975,721.58	6,563,066.36	6,053,082.83	1,485,705.11
住房公积金	835,929.00	46,059,845.87	46,092,504.87	803,270.00
工会经费和职工教育经费	11,327,281.51	11,507,588.98	15,814,741.02	7,020,129.47
合计	<u>65,659,390.46</u>	<u>996,849,330.71</u>	<u>978,556,050.59</u>	<u>83,952,670.58</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 应付职工薪酬（续）

（3） 设定提存计划列示

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,697,756.84	114,053,283.03	114,094,725.29	1,656,314.58
失业保险费	77,647.39	3,523,158.01	3,524,861.37	75,944.03
企业年金缴费	19,053.86	9,863,574.69	9,890,244.79	(7,616.24)
合计	<u>1,794,458.09</u>	<u>127,440,015.73</u>	<u>127,509,831.45</u>	<u>1,724,642.37</u>

22. 应交税费

	2025年	2024年
土地增值税	432,249,553.45	836,631,385.11
企业所得税	23,060,060.64	54,162,366.13
增值税	15,987,353.61	19,254,015.58
房产税	8,511,931.94	9,230,876.96
土地使用税	1,828,168.99	1,948,986.58
教育费附加	1,119,935.13	1,421,895.24
城市维护建设税	704,135.12	1,010,380.06
个人所得税	358,668.55	402,857.70
其他	383,899.25	316,861.39
合计	<u>484,203,706.68</u>	<u>924,379,624.75</u>

23. 其他应付款

	2025年	2024年
应付股利	45,564.43	45,564.43
其他应付款	804,024,387.52	920,785,266.48
合计	<u>804,069,951.95</u>	<u>920,830,830.91</u>

应付股利

	2025年	2024年
福建省泉州丰盛集团有限公司	<u>45,564.43</u>	<u>45,564.43</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他应付款（续）

其他应付款

（1）按款项性质分类情况

	2025年	2024年
其他应付、暂收款项	<u>804,024,387.52</u>	<u>920,785,266.48</u>

于2025年12月31日，本集团无账龄超过一年的重要其他应付款。

24. 一年内到期的非流动负债

	2025年	2024年
一年内到期的长期借款	5,099,970,000.00	2,135,520,000.00
一年内到期的租赁负债	<u>5,904,258.78</u>	<u>5,222,287.14</u>
合计	<u>5,105,874,258.78</u>	<u>2,140,742,287.14</u>

25. 其他流动负债

	2025年	2024年
待转销项税额	<u>141,072,319.50</u>	<u>20,349,358.74</u>

26. 长期借款

	2025年	2024年
抵押借款	1,927,455,799.95	1,472,085,665.58
信用借款	<u>12,068,820,000.00</u>	<u>12,729,075,000.00</u>
	13,996,275,799.95	14,201,160,665.58
减：一年内到期的长期借款	<u>5,099,970,000.00</u>	<u>2,135,520,000.00</u>
合计	<u>8,896,305,799.95</u>	<u>12,065,640,665.58</u>

于2025年12月31日，上述借款的年利率为1.85%至2.9%（2024年12月31日：2.3%至3.2%）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 租赁负债

	2025年	2024年
租赁付款额现值	13,365,483.70	11,699,849.50
减：一年内到期的租赁负债	<u>5,904,258.78</u>	<u>5,222,287.14</u>
合计	<u>7,461,224.92</u>	<u>6,477,562.36</u>

28. 预计负债

	年初余额	本年减少	年末余额
未决诉讼或仲裁	<u>59,733,338.12</u>	<u>59,733,338.12</u>	<u>-</u>

29. 股本

	年初及年末余额
股份总数	<u>1,844,562,892.00</u>

30. 资本公积

	年初及年末余额
股本溢价	2,684,852,733.14
其他	<u>1,336,294,039.69</u>
合计	<u>4,021,146,772.83</u>

31. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

2025年

	2025年1月1日	增减变动	2025年12月31日
其他权益工具投资 公允价值变动	<u>(137,421,490.05)</u>	<u>1,368,223.13</u>	<u>(136,053,266.92)</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他综合收益（续）

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额（续）：

2024年

	2024年1月1日	增减变动			2024年12月31日
		税后归属于母公 司	税后归属于 少数股东	其他	
其他权益工具 投资公允价 值变动	(30,579,272.38)	(108,548,451.30)	49,756.21	1,706,233.63	(137,421,490.05)

其他综合收益发生额：

2025年

	税前发生额	归属于母公司股东	归属于少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益 其他权益工具投资公允价值变动	1,368,223.13	1,368,223.13	-

2024年

	税前发生额	归属于母公司股东	归属于少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益 其他权益工具投资公允价值变动	(108,498,695.09)	(108,548,451.30)	49,756.21

32. 盈余公积

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	584,811,007.52	8,118,833.45	592,929,840.97
任意盈余公积	141,553.86	-	141,553.86
合计	584,952,561.38	8,118,833.45	593,071,394.83

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 未分配利润

	2025年	2024年
年初未分配利润	4,739,005,398.34	5,069,144,652.19
归属于母公司股东的净利润	(618,020,220.58)	(291,286,638.29)
减：提取法定盈余公积	8,118,833.45	-
应付普通股现金股利	-	38,735,820.73
其他	-	116,794.83
	<u>4,112,866,344.31</u>	<u>4,739,005,398.34</u>
年末未分配利润	<u>4,112,866,344.31</u>	<u>4,739,005,398.34</u>

34. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,374,224,597.85	2,374,754,589.35	2,457,772,809.31	1,814,771,695.85
其他业务	14,091,239.78	9,364,611.17	36,053,209.98	13,450,405.90
合计	<u>3,388,315,837.63</u>	<u>2,384,119,200.52</u>	<u>2,493,826,019.29</u>	<u>1,828,222,101.75</u>

(2) 营业收入分解信息

	2025年	2024年
合同产生的收入	3,056,906,756.32	2,111,249,921.05
租金收入	<u>331,409,081.31</u>	<u>382,576,098.24</u>
合计	<u>3,388,315,837.63</u>	<u>2,493,826,019.29</u>
商品类型		
房地产销售	1,349,499,620.46	578,622,767.02
物业管理服务	1,258,173,865.99	1,262,704,019.76
房地产租赁	331,409,081.31	382,576,098.24
工程项目收入	198,449,208.50	2,776,262.00
酒店经营收入	236,692,821.59	231,093,662.29
其他业务	<u>14,091,239.78</u>	<u>36,053,209.98</u>
合计	<u>3,388,315,837.63</u>	<u>2,493,826,019.29</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

（2） 营业收入分解信息（续）

	2025年	2024年
经营地区		
华东	3,064,839,215.62	2,180,485,995.01
华北	264,007,865.64	253,647,708.80
西南	59,468,756.37	59,692,315.48
合计	<u>3,388,315,837.63</u>	<u>2,493,826,019.29</u>
商品转让的时间		
在某一时点转让	1,600,283,681.83	845,769,639.29
在某一时段内转让	1,456,623,074.49	1,265,480,281.76
合计	<u>3,056,906,756.32</u>	<u>2,111,249,921.05</u>

（3） 营业成本分解信息

	2025年	2024年
来自客户合同的成本	2,209,087,369.43	1,654,755,121.69
经营租赁成本	175,031,831.09	173,466,980.06
合计	<u>2,384,119,200.52</u>	<u>1,828,222,101.75</u>
商品类型		
房地产销售	794,227,760.76	241,853,769.95
物业管理服务	1,162,879,070.53	1,152,189,569.24
房地产租赁	175,031,831.09	173,466,980.06
工程项目收入	4,772,461.19	6,695,928.18
酒店经营收入	237,843,465.78	240,565,448.42
其他业务	9,364,611.17	13,450,405.90
合计	<u>2,384,119,200.52</u>	<u>1,828,222,101.75</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

（3） 营业成本分解信息（续）

	2025年	2024年
经营地区		
华东	2,120,169,352.61	1,568,919,711.17
华北	217,438,850.40	216,148,990.29
西南	46,510,997.51	43,153,400.29
合计	<u>2,384,119,200.52</u>	<u>1,828,222,101.75</u>
商品转让的时间		
在某一时点转让	1,041,435,837.71	495,869,624.27
在某一时段内转让	1,167,651,531.72	1,158,885,497.42
合计	<u>2,209,087,369.43</u>	<u>1,654,755,121.69</u>

（4） 履约义务

确认的收入来源于：

	2025年	2024年
合同负债年初账面价值	<u>234,941,932.22</u>	<u>105,442,419.17</u>

（5） 分摊至剩余履约义务

已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务确认为收入的预计时间如下：

	2025年	2024年
1年以内	1,054,818,662.39	-
1年以上	89,547,502.37	-
合计	<u>1,144,366,164.76</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

（6） 营业收入扣除情况表

项目	本年度 (万元)	具体 扣除 情况	上年度 (万元)	具体 扣除 情况
营业收入金额	338,831.58		249,382.60	
营业收入扣除项目合计金额	-		-	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	-		-	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	-		-	
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	-		-	
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-		-	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		-	
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		-	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-		-	
与主营业务无关的业务收入小计	-		-	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

（6） 营业收入扣除情况表（续）

二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-		-	
2. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-		-	
3. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-		-	
4. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-		-	
5. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-		-	
不具备商业实质的收入小计	-		-	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-		-	
营业收入扣除后金额	338,831.58		249,382.60	

35. 税金及附加

	2025年	2024年
土地增值税	166,421,705.97	(48,153,153.09)
房产税	54,314,007.32	60,771,876.66
城市维护建设税	6,889,789.94	5,084,183.67
土地使用税	6,500,592.89	6,670,419.10
教育费附加	5,469,633.78	3,759,102.14
印花税	3,299,618.29	1,806,665.26
其他	211,598.06	81,146.36
合计	<u>243,106,946.25</u>	<u>30,020,240.10</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 销售费用

	2025年	2024年
广告宣传类费用	27,706,339.38	32,295,331.33
空置房管理费	23,442,348.43	18,084,559.26
代理佣金类费用	20,916,884.85	10,884,932.86
折旧摊销类费用	6,785,841.92	6,352,917.83
人员薪酬类费用	6,633,930.95	15,644,161.94
日常业务类费用	4,732,234.12	3,045,318.60
其他	2,858,675.93	4,440,849.18
合计	<u>93,076,255.58</u>	<u>90,748,071.00</u>

37. 管理费用

	2025年	2024年
人员薪酬类费用	221,872,237.71	258,163,347.55
日常业务类费用	46,681,052.48	38,484,930.33
折旧摊销类费用	10,766,004.03	15,985,134.07
其他	9,819,431.21	11,167,360.74
合计	<u>289,138,725.43</u>	<u>323,800,772.69</u>

38. 研发费用

	2025年	2024年
人员薪酬类费用	-	6,160,751.51
折旧摊销类费用	-	1,267,829.88
日常业务类费用	-	9,722.23
其他	-	802,889.15
合计	<u>-</u>	<u>8,241,192.77</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 财务费用

	2025年	2024年
利息支出	407,448,967.97	498,057,803.66
减：利息资本化金额	105,948,235.35	119,397,850.49
减：利息收入	22,561,783.54	36,007,420.45
其他	1,164,295.19	1,207,091.92
合计	<u>280,103,244.27</u>	<u>343,859,624.64</u>

借款费用资本化金额已计入存货-开发成本。

40. 其他收益

	2025年	2024年
政府补助	25,583,710.00	30,894,839.45
增值税进项税额加计抵减	-	172,406.58
其他	4,994,170.73	788,219.40
合计	<u>30,577,880.73</u>	<u>31,855,465.43</u>

41. 投资收益

	2025年	2024年
权益法核算的长期股权投资收益	(9,002,316.97)	(16,254,325.12)
处置长期股权投资产生的投资收益	5,484,211.59	161,475,439.00
仍持有的其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	84,578,269.61
合计	<u>(3,518,105.38)</u>	<u>229,799,383.49</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 信用减值损失

	2025年	2024年
应收票据坏账损失	-	37,995.05
应收账款坏账损失	1,088,032.61	2,180,858.79
其他应收款坏账损失	708,552.88	2,821,272.25
其他	(1,895,834.61)	-
合计	<u>(99,249.12)</u>	<u>5,040,126.09</u>

43. 资产减值损失

	2025年	2024年
存货跌价损失	(650,723,890.17)	(100,036,817.21)
权益法核算的长期股权投资减值损失	(25,007,271.12)	(6,530,000.00)
投资性房地产减值损失	(15,084,204.81)	-
合同资产减值损失	-	5,016,368.27
合计	<u>(690,815,366.10)</u>	<u>(101,550,448.94)</u>

44. 资产处置收益

	2025年	2024年
非流动资产处置利得	4,318,135.34	702,949.85
减：非流动资产处置损失	<u>172,985.39</u>	<u>118,887.29</u>
合计	<u>4,145,149.95</u>	<u>584,062.56</u>

45. 营业外收入

	2025年	2024年	计入2025年非经常性损益
违约金及补偿款	881,284.30	6,000,890.08	881,284.30
其他	<u>12,294,147.88</u>	<u>3,355,061.48</u>	<u>12,294,147.88</u>
合计	<u>13,175,432.18</u>	<u>9,355,951.56</u>	<u>13,175,432.18</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 营业外支出

	2025年	2024年	计入2025年非经常性损益
赔偿金、违约金支出	10,599,802.21	10,743,476.55	10,599,802.21
对外捐赠	102,517.95	95,000.00	102,517.95
滞纳金	-	1,174,335.82	-
预计未决诉讼损失	-	190,575,634.66	-
其他	1,789,309.91	99,944.09	1,789,309.91
合计	<u>12,491,630.07</u>	<u>202,688,391.12</u>	<u>12,491,630.07</u>

47. 所得税费用

	2025年	2024年
当期所得税费用	30,029,877.19	170,079,987.15
递延所得税费用	<u>(28,409,699.33)</u>	<u>(9,144,630.48)</u>
合计	<u>1,620,177.86</u>	<u>160,935,356.67</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2025年	2024年
利润总额	(560,254,422.23)	(158,669,834.59)
按法定税率计算的所得税费用	(140,063,605.56)	(39,667,458.65)
子公司适用不同税率的影响	(761,888.18)	(23,100.49)
调整以前期间所得税的影响	(48,420,952.01)	25,783,529.53
非应税收入的影响	(712,571.18)	(1,020,425.49)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,520,992.88	498,465.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(74,863,358.62)	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响或可抵扣亏损的影响	<u>264,921,560.53</u>	<u>175,364,346.19</u>
所得税费用	<u>1,620,177.86</u>	<u>160,935,356.67</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 每股收益

	2025年 元/股	2024年 元/股
基本每股收益		
持续经营	(0.34)	(0.16)
稀释每股收益		
持续经营	(0.34)	(0.16)

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2025年	2024年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	<u>(618,020,220.58)</u>	<u>(291,286,638.29)</u>
合计	<u>(618,020,220.58)</u>	<u>(291,286,638.29)</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,844,562,892.00</u>	<u>1,844,562,892.00</u>

注：于资产负债表日至本财务报表批准报出日期间内未发生导致发行在外普通股或潜在普通股数量变化的事项。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	2025年	2024年
收到其他与经营活动有关的现金		
往来款	601,137,488.35	404,598,002.16
其他收益	30,577,880.73	31,683,058.85
营业外收入	13,175,432.18	9,355,951.56
利息收入	22,561,783.54	36,007,420.45
	<u>667,452,584.80</u>	<u>481,644,433.02</u>
合计		
支付其他与经营活动有关的现金		
往来款	473,682,704.85	389,915,640.76
销售费用	79,656,482.71	68,750,991.23
管理费用	56,500,483.69	49,652,291.07
手续费	1,164,295.19	1,207,091.92
营业外支出	62,339,339.65	51,611,309.39
	<u>673,343,306.09</u>	<u>561,137,324.37</u>
合计		

(2) 与投资活动有关的现金

	2025年	2024年
收到重要的投资活动有关的现金		
收到股权投资公司股利	84,578,269.61	-
股权转让款	31,360,000.00	198,482,544.41
其他权益工具投资及权益性投资的预分配 款	-	36,169,211.81
	<u>115,938,269.61</u>	<u>234,651,756.22</u>
合计		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 现金流量表项目注释（续）

（3）与筹资活动有关的现金

	2025年	2024年
收到其他与筹资活动有关的现金		
关联方垫款	-	151,038,824.00
合计	-	151,038,824.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
子公司注销归还小股东出资款	-	9,000,000.00
使用权资产租赁费	4,997,956.04	8,586,547.54
与合营企业的往来款	-	6,500,000.00
合计	4,997,956.04	24,086,547.54

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 现金流量表项目注释（续）

（3）与筹资活动有关的现金（续）

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款-往来款	430,400.00	-	-	-	-	430,400.00
其他应付款-应付股利	45,564.43	-	-	-	-	45,564.43
长期借款（含一年内到期）	14,201,160,665.58	2,743,035,134.37	-	2,947,920,000.00	-	13,996,275,799.95
租赁负债（含一年内到期）	11,699,849.50	-	6,663,590.24	4,997,956.04	-	13,365,483.70
合计	14,213,336,479.51	2,743,035,134.37	6,663,590.24	2,952,917,956.04	-	14,010,117,248.08

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2025年	2024年
净利润	(561,874,600.09)	(319,605,191.26)
加：资产减值准备	690,815,366.10	101,550,448.94
信用减值准备	99,249.12	(5,040,126.09)
固定资产折旧	113,352,642.34	117,883,456.19
使用权资产折旧	5,075,257.92	5,708,613.50
无形资产摊销	201,499.93	227,400.00
投资性房地产折旧及摊销	168,194,141.32	164,553,131.27
长期待摊费用摊销		17,994.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(4,145,149.95)	(584,062.56)
财务费用	301,500,732.62	378,659,953.17
投资损失(减：收益)	3,518,105.38	(229,799,383.49)
递延所得税负债增加	(28,409,699.33)	(9,144,630.48)
存货的减少(减：增加)	49,452,760.14	(84,289,772.10)
经营性应收项目的减少(减：增加)	26,441,691.14	1,591,079,774.22
经营性应付项目的增加(减：减少)	353,364,171.71	(2,987,135,946.92)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,117,586,168.35</u>	<u>(1,275,918,341.06)</u>

现金及现金等价物净变动：

	2025年	2024年
现金的年末余额	4,718,071,871.45	4,089,087,595.04
减：现金的年初余额	<u>4,089,087,595.04</u>	<u>3,905,923,397.80</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>628,984,276.41</u>	<u>183,164,197.24</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 现金流量表补充资料（续）

(2) 现金及现金等价物的构成

	2025年	2024年
现金	4,718,071,871.45	4,089,087,595.04
其中：库存现金	112,653.26	123,308.57
可随时用于支付的银行存款	4,717,135,802.14	4,088,384,234.80
可随时用于支付的其他货币资金	823,416.05	580,051.67
年末现金及现金等价物余额	<u>4,718,071,871.45</u>	<u>4,089,087,595.04</u>

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2025年	2024年	理由
银行存款	8,244,705.01	9,582,066.00	冻结
其他货币资金	<u>14,109,822.23</u>	<u>41,734,876.95</u>	保证金
合计	<u>22,354,527.24</u>	<u>51,316,942.95</u>	

51. 租赁

(1) 作为承租人

	2025年	2024年
租赁负债利息费用	434,171.60	630,209.31
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁及 低价值租赁费用	20,331,955.41	17,720,670.22
与租赁相关的总现金流出	27,063,283.15	25,670,328.92

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、运输设备和其他设备，房屋及建筑物的租赁期通常为1-5年，运输设备和其他设备的租赁期通常为1年。

使用权资产，参见附注五、12；对短期租赁和低价值资产租赁的简化处理，参见附注三、23；租赁负债，参见附注五、27。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

51. 租赁（续）

（2） 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1年至20年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、10。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2025年	2024年
租赁收入	<u>331,409,081.31</u>	<u>382,576,098.24</u>

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2025年	2024年
1年以内（含1年）	271,296,938.48	232,511,359.69
1年至2年（含2年）	165,979,249.13	164,696,006.64
2年至3年（含3年）	114,261,616.07	97,016,606.70
3年至4年（含4年）	98,108,236.30	73,613,200.74
4年至5年（含5年）	68,370,331.16	63,994,681.38
5年以上	<u>107,863,315.96</u>	<u>110,806,356.10</u>
合计	<u>825,879,687.10</u>	<u>742,638,211.25</u>

六、 合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

2025年1月，本集团的子公司芜湖银实城市运营管理有限公司新设成立。

2025年12月，本集团的子公司上海上实城市运营服务有限公司新设成立。

2025年9月，本集团完成子公司上海上实北外滩投资开发有限公司注销手续。

2025年11月，本集团完成子公司上海锐毅投资管理有限公司注销手续。

七、 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

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	49,019.61	51.00	-	同一控制合并取得
成都上实置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	14,300.00	50.40	49.60	投资设立
重庆华新国际实业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	6,151.28	100.00	-	非同一控制合并取得
成都上实锦绣物业服务集团有限公司	成都市	成都市	物业服务	1,000.00	-	100.00	非同一控制合并取得
青岛美高梅酒店有限公司（注）	青岛市	青岛市	酒店管理	1,000.00	-	100.00	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	50,000.00	100.00	-	同一控制合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	大理市	房地产开发	1,000.00	-	75.00	同一控制合并取得
青岛上实城市发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	3,000.00	-	76.00	同一控制合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	2,000.00	20.00	80.00	同一控制合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00	100.00	-	非同一控制合并取得
上海上实南开地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	22,367.45	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实南开房地产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发	500.00	100.00	-	同一控制合并取得
上海金钟商业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经营	4,100.00	90.00	-	同一控制合并取得
上海高阳宾馆有限公司	上海市	上海市	房地产经营	400.00	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	1,200.00	85.00	-	同一控制合并取得
上实发展（青岛）投资开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	57,884.15	87.91	12.09	同一控制合并取得
上海丰泽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	50,000.00	51.00	-	同一控制合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	87,339.80	51.00	-	同一控制合并取得
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	2,000.00	-	100.00	投资设立
杭州上实置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	5,000.00	-	85.00	投资设立
上海实锐投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	2,000.00	-	100.00	投资设立
上海实悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	3,000.00	-	51.00	投资设立
上海尚实餐饮有限公司	上海市	上海市	餐饮服务	50.00	-	100.00	投资设立
湖南丰盛房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	3,000.00	90.00	-	非同一控制合并取得
重庆海上海置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	1,000.00	100.00	-	投资设立
上海锐珩投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	100.00	-	投资设立

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(1) 企业集团的构成（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海锐翎投资管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	100.00	-	投资设立 同一控制合 并取得
上海上投控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	200,000.00	100.00	-	同一控制合 并取得
上海上投置业发展有限 公司	上海市	上海市	房地产开发	3,000.00	-	100.00	同一控制合 并取得
上海新世纪房产服务有 限公司	上海市	上海市	物业服务	500.00	-	100.00	同一控制合 并取得
上海汇通房地产有限公 司	上海市	上海市	房地产开发	106,000.00	-	100.00	同一控制合 并取得
湖州湖嵘房地产开发有 限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	2,000.00	-	100.00	投资设立
湖州湖屹房地产开发有 限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	2,000.00	-	100.00	投资设立 非同一控制 合并取得
上海嘉荟房地产有限公 司	上海市	上海市	房地产开发	2,500.00	60.00	40.00	非同一控制 合并取得
上海瑞陟投资管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理	3,000.00	100.00	-	同一控制合 合并取得
杭州上实房地产开发有 限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	1,000.00	-	85.00	同一控制合 合并取得
泉州市上实投资发展有 限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	58,823.53	100.00	-	非同一控制 合并取得
上海上实商业管理有限 公司	上海市	上海市	资产管理	1,000.00	-	100.00	同一控制合 合并取得
苏州上实置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	2,000.00	-	100.00	投资设立
上海政勤企业服务有限 公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	-	100.00	投资设立
芜湖上实空港运营管理 有限公司	芜湖市	芜湖市	物业服务	500.00	-	55.00	投资设立
上海实誉城市建设管理 有限公司	上海市	上海市	工程管理	1,000.00	100.00	-	投资设立 同一控制合 合并取得
上海申大物业有限公司	上海市	上海市	物业服务	1,000.00	-	100.00	同一控制合 合并取得
上海城开商用物业发展 有限公司	上海市	上海市	物业服务	500.00	-	100.00	同一控制合 合并取得
上海实瑞房地产有限公 司	上海市	上海市	房地产开发	5,968.00	100.00	-	投资设立
上海宝绘房地产有限公 司	上海市	上海市	房地产开发	7,566.00	100.00	-	投资设立
湖州瑞恒酒店管理有限 公司	湖州市	湖州市	商务服务业	3,000.00	-	-	投资设立
上海实宁置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	1,000.00	100.00	-	投资设立
上海锐珏商务咨询有限 公司	上海市	上海市	商务咨询	1,000.00	100.00	-	投资设立
上海实玖置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	175,000.00	-	100.00	投资设立
上海天地行房地产营销 有限公司	上海市	上海市	房地产业	100.00	-	100.00	同一控制合 合并取得

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(1) 企业集团的构成（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海实淞房地产开发有 限公司	上海市	上海市	房地产业	85,000.00	-	100.00	投资设立
芜湖银实城市运营管理 有限公司	芜湖市	芜湖市	物业服务	1,000.00	-	58.00	投资设立
上海上实城市运营服务 有限公司	上海市	上海市	物业服务	5,000.00	100.00	-	投资设立

注：青岛钓鱼台美高梅酒店有限公司于2025年9月更名为青岛美高梅酒店有限公司。

(2) 存在重要少数股东权益的子公司

	少数股东持股 比例 (%)	归属于少数股东的 损益	年末累计少数股东 权益
上海丰泽置业有限公司	49.00	13,938,274.13	931,238,934.69
上海丰茂置业有限公司	49.00	(992,967.93)	539,411,137.18
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00	34,978,313.26	323,887,908.75
杭州上实置业有限公司	15.00	(287,485.85)	93,006,156.61
大理上实城市发展有限公司	25.00	(376,896.14)	54,451,955.76
上海金钟商业发展有限公司	10.00	3,879,685.65	40,619,587.65
上海上实物业管理有限公司	15.00	5,777,523.34	38,817,032.19
湖南丰盛房地产开发有限公司	10.00	(1,513,353.43)	(48,395,815.15)

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(3) 存在重要少数股东权益的子公司的主要财务信息

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2025年

	上海上实湖滨新城发展有限公司	上海丰泽置业有限公司	上海丰茂置业有限公司	上海上实物业管理 有限公司	上海金钟商业发展 有限公司	湖南丰盛房地产开发 有限公司	杭州上实置业有限公司	大理上实城市发展 有限公司
流动资产	666,948,752.06	1,932,871,523.84	1,318,410,942.20	625,269,946.40	907,241,026.82	289,674,651.38	620,010,410.84	219,263,258.12
非流动资产	102,527,957.55	17,636,784.20	224,504.46	32,294,900.83	310,365,274.04	875,605.56	54,200.11	14,193.00
资产合计	<u>769,476,709.61</u>	<u>1,950,508,308.04</u>	<u>1,318,635,446.66</u>	<u>657,564,847.23</u>	<u>1,217,606,300.86</u>	<u>290,550,256.94</u>	<u>620,064,610.95</u>	<u>219,277,451.12</u>
流动负债	108,480,977.28	50,020,686.73	5,691,893.81	428,690,370.56	56,410,424.36	784,394,037.20	23,566.88	1,469,628.12
非流动负债	-	-	212,104,497.38	689,585.72	755,000,000.00	-	-	-
负债合计	<u>108,480,977.28</u>	<u>50,020,686.73</u>	<u>217,796,391.19</u>	<u>429,379,956.28</u>	<u>811,410,424.36</u>	<u>784,394,037.20</u>	<u>23,566.88</u>	<u>1,469,628.12</u>
营业收入	282,036,814.12	2,495,241.26	-	763,772,209.63	80,274,947.68	7,131,485.67	-	-
净利润	71,384,312.78	28,445,457.40	(2,026,465.17)	39,648,116.96	38,796,856.52	(25,019,162.83)	(1,916,572.32)	(1,507,584.57)
综合收益总额	71,384,312.78	28,445,457.40	(2,026,465.17)	39,648,116.96	38,796,856.52	(25,019,162.83)	(1,916,572.32)	(1,507,584.57)
经营活动产生的现金流量净额	(2,461,500.92)	(570,739,704.04)	(513,123,402.45)	67,986,686.77	47,357,453.59	(345,530.46)	(2,249,381.94)	(4,715,462.40)

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

(3) 存在重要少数股东权益的子公司的主要财务信息（续）

2024年

	上海上实湖滨新城发展有限公司	上海丰泽置业有限公司	上海丰茂置业有限公司	上海上实物业管理 有限公司	上海金钟商业发展 有限公司	湖南丰盛房地产 开发有限公司	杭州上实置业有 限公司	大理上实城市发 展有限公司
流动资产	768,404,537.60	2,530,112,998.75	1,108,156,663.77	609,648,597.07	876,852,554.54	285,528,066.97	622,257,970.31	220,849,195.96
非流动资产	107,988,423.60	18,909,813.37	201,081.48	33,024,202.94	322,818,508.94	1,190,544.40	54,200.11	15,367.20
资产合计	<u>876,392,961.20</u>	<u>2,549,022,812.12</u>	<u>1,108,357,745.25</u>	<u>642,672,800.01</u>	<u>1,199,671,063.48</u>	<u>286,718,611.37</u>	<u>622,312,170.42</u>	<u>220,864,563.16</u>
流动负债	286,781,541.65	676,980,648.21	5,492,224.61	452,086,623.71	52,272,043.50	755,291,239.62	354,554.03	1,549,155.59
非流动负债	-	-	-	2,049,402.31	780,000,000.00	251,989.18	-	-
负债合计	<u>286,781,541.65</u>	<u>676,980,648.21</u>	<u>5,492,224.61</u>	<u>454,136,026.02</u>	<u>832,272,043.50</u>	<u>755,543,228.80</u>	<u>354,554.03</u>	<u>1,549,155.59</u>
营业收入	207,891,723.16	42,336,356.08	-	767,275,580.78	88,874,414.44	7,716,181.93	-	-
净利润	47,585,243.57	28,692,692.97	(544,678.51)	30,547,395.48	46,780,103.35	(120,926,642.05)	(4,387,021.65)	(1,129,910.72)
综合收益总额	47,585,243.57	28,692,692.97	(544,678.51)	30,547,395.48	46,780,103.35	(120,926,642.05)	(4,387,021.65)	(1,129,910.72)
经营活动产生的现金流量净额	327,917,534.66	(747,674,227.62)	(31,290,098.96)	22,375,877.40	54,881,336.37	391,525.36	(16,872,260.79)	(1,297,265.86)

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理
				直接	间接	
合营企业						
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	50.00	-	权益法
联营企业						
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	项目投资	-	43.43	权益法
上海泽虹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	30.00	权益法
上海青悦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	49.00	-	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

下表列示了上海上实北外滩新地标建设开发有限公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年	2024年
流动资产	162,231,943.48	103,871,857.97
非流动资产	11,826,291,163.21	10,871,076,641.61
资产合计	<u>11,988,523,106.69</u>	<u>10,974,948,499.58</u>
流动负债	321,429,454.23	39,073,471.45
非流动负债	2,095,045,398.82	1,355,473,844.80
负债合计	<u>2,416,474,853.05</u>	<u>1,394,547,316.25</u>
归属于母公司股东权益	9,572,048,253.64	9,580,401,183.33
按持股比例享有的净资产份额	4,786,024,126.82	4,790,200,591.67
调整事项	-	-
投资的账面价值	<u>4,786,024,126.82</u>	<u>4,790,200,591.67</u>
净利润	(8,352,929.69)	(8,810,634.83)
综合收益总额	(8,352,929.69)	(8,810,634.83)

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

(3) 重要联营企业的主要财务信息

下表列示了重要联营企业的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

	2025年			2024年		
	宁波市鄞州帷幄投资合 伙企业（有限合伙）	上海泽虹置业有限公司	上海青悦房地产开发 有限公司	宁波市鄞州帷幄投资合 伙企业（有限合伙）	上海泽虹置业有限 公司	上海青悦房地产开发有 限公司
流动资产	24,578,203.03	49,938,423.56	67,568,542.71	20,488,384.15	52,142,790.94	51,036,057.23
非流动资产	216,311,400.00	787,961,550.85	660,949,871.65	216,311,400.00	799,470,030.36	677,286,587.36
资产合计	<u>240,889,603.03</u>	<u>837,899,974.41</u>	<u>728,518,414.36</u>	<u>236,799,784.15</u>	<u>851,612,821.30</u>	<u>728,322,644.59</u>
流动负债	54,849,355.51	29,235,441.95	142,242,789.83	58,411,255.74	23,499,248.94	142,200,524.59
非流动负债	-	478,627,551.65	406,245,736.16	-	483,627,551.13	400,524,378.36
负债合计	<u>54,849,355.51</u>	<u>507,862,993.60</u>	<u>548,488,525.99</u>	<u>58,411,255.74</u>	<u>507,126,800.07</u>	<u>542,724,902.95</u>
归属于母公司股东权益	<u>186,040,247.52</u>	<u>330,036,980.81</u>	<u>180,029,888.37</u>	<u>178,388,528.41</u>	<u>344,486,021.23</u>	<u>185,597,741.64</u>
按持股比例享有的净资产份额	80,797,279.50	99,011,094.24	88,214,645.30	77,474,137.89	103,345,806.37	90,942,893.40
调整事项	(35,550,843.66)	255,171.16	-	(6,530,000.00)	178,619.81	-
投资的账面价值	<u>45,246,435.84</u>	<u>99,266,265.40</u>	<u>88,214,645.30</u>	<u>70,944,137.89</u>	<u>103,524,426.18</u>	<u>90,942,893.40</u>
营业收入	-	18,731,649.77	36,577,703.43	-	6,023,595.63	2,599,048.07
净利润	(1,589,580.08)	(14,193,869.25)	(5,567,853.27)	(2,973,607.25)	(21,189,479.23)	(17,249,867.43)
综合收益总额	<u>(1,589,580.08)</u>	<u>(14,193,869.25)</u>	<u>(5,567,853.27)</u>	<u>(2,973,607.25)</u>	<u>(21,189,479.23)</u>	<u>(17,249,867.43)</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

（4） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

下表列示了对本集团不重要的联营企业的汇总财务信息：

	2025年	2024年
投资账面价值合计	492,819.48	23,517,620.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	702.99	5,465,512.22
综合收益总额	702.99	5,465,512.22

八、 政府补助

1. 计入当期损益的政府补助

	2025年	2024年
与收益相关的政府补助	<u>25,583,710.00</u>	<u>30,894,839.45</u>

九、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

（1） 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款及其他权益工具投资等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

九、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（1）信用风险（续）

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

信用风险显著增加判断标准

本集团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是否已显著增加。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过180日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

已发生信用减值资产的定义

如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团也会将其视为已发生信用减值。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（2）流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对公司信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

九、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（2）流动性风险（续）

2025年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	543,273,541.58	-	-	-	543,273,541.58
其他应付款	804,069,951.95	-	-	-	804,069,951.95
租赁负债					
（含一年内到期）	6,210,346.57	3,063,879.58	4,666,287.52	-	13,940,513.67
长期借款					
（含一年内到期）	5,423,146,797.80	5,208,986,762.33	2,831,910,983.98	1,486,912,663.01	14,950,957,207.12
合计	<u>6,776,700,637.90</u>	<u>5,212,050,641.91</u>	<u>2,836,577,271.50</u>	<u>1,486,912,663.01</u>	<u>16,312,241,214.32</u>

2024年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	980,583,111.02	-	-	-	980,583,111.02
其他应付款	920,830,830.91	-	-	-	920,830,830.91
租赁负债					
（含一年内到期）	5,602,610.93	4,946,755.60	1,807,513.76	-	12,356,880.29
长期借款					
（含一年内到期）	2,528,198,796.08	5,931,722,801.77	5,605,177,682.92	1,294,197,317.18	15,359,296,597.95
合计	<u>4,435,215,348.94</u>	<u>5,936,669,557.37</u>	<u>5,606,985,196.68</u>	<u>1,294,197,317.18</u>	<u>17,273,067,420.17</u>

（3）市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2025年12月31日，本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为人民币13,996,275,799.95元。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）和其他综合收益的税后净额产生的影响。

九、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（3） 市场风险（续）

2025年

	基点 增加/（减少）	税前利润 增加/（减少）
人民币	100.00	(132,078,892.85)

2024年

	基点 增加/（减少）	税前利润 增加/（减少）
人民币	100.00	(139,621,442.85)

十、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2025年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量 其他权益工具投资	-	-	188,482,403.31	188,482,403.31

2024年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量 其他权益工具投资	-	-	209,413,898.71	209,413,898.71

十、公允价值的披露（续）

2. 第三层次公允价值计量

本集团的财务部门由财务副总裁领导。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。

非上市的权益工具投资，根据不可观察的市场价格或利率假设，采用折现估值模型估计公允价值。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。

第三层公允价值计量的相关信息如下：

项目	被投资单位	期末公允价值	估值方法
权益工具投资	上海实业开发有限公司	81,000,000.00	收益法
权益工具投资	四川川沪合作创新股权投资基金 合伙企业(有限合伙)	76,901,142.25	被投资单位净资产 享有的份额
权益工具投资	上海誉德动力技术集团股份有限 公司	1,136,538.33	被投资单位净资产 享有的份额
权益工具投资	上海海外联合投资股份有限公司	-	成本法
权益工具投资	上海瑞力文化科创股权投资基金 合伙企业(有限合伙)	29,444,722.73	被投资单位公允价 值享有的份额

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债

以下是本集团除租赁负债以及账面价值与公允价值差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值的比较：

2025年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)
长期借款（含 一年内到期）	13,996,275,799.95	13,879,957,196.01	-	13,879,957,196.01	-

十、公允价值的披露（续）

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债（续）

2024年

	账面价值	公允价值	公允价值披露使用的输入值		
			活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)
长期借款（含 一年内到期）	14,201,160,665.58	14,087,200,024.42	-	14,087,200,024.42	-

长期借款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2025年12月31日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

十一、关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本	对本公司 持股比例（%）	对本公司 表决权比例（%）
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	1港元	48.60%	48.60%

本企业的母公司情况的说明：

上实地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。
上海实业控股有限公司注册于香港，系在香港之上市公司。
本公司的最终控制方为上海市国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 合营企业和联营企业

除附注七、2披露的重要合营企业和联营企业外，与本集团发生交易的其他合营企业和联营企业如下：

	关联方关系
上海实银资产管理有限公司	联营企业
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营企业

十一、关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方

	关联方关系
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	同受一方控制
上海上实(集团)有限公司	同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	同受一方控制
上海上实金融服务控股股份有限公司	同受一方控制
江建钦	子公司之股东
庄伟峰	子公司之股东
上实管理(上海)有限公司	同受一方控制
上药云健康益药药房(上海)有限公司	同受一方控制
上海上实医疗美容医院有限公司	同受一方控制
上海上药信谊药厂有限公司	同受一方控制
上海海外联合投资股份有限公司	同受一方控制
上海医药集团生物治疗技术有限公司	同受一方控制
上实环境(上海)有限公司	同受一方控制
上海跻沅基础建设有限公司	同受一方控制
上海上实龙创智能科技股份有限公司	原控股子公司

5. 关联方交易

(1) 关联方商品和劳务交易

向关联方销售商品和提供劳务

	交易内容	2025年	2024年
上海上药信谊药厂有限公司	收取工程项目费用	6,415,094.34	1,584,905.66
上海上实医疗美容医院有限公司	收取工程项目费用	-	(688,212.40)
上药云健康益药药房(上海)有限公司	收取工程项目费用	-	43,861.69
上海医药集团生物治疗技术有限公司	收取工程项目费用	-	224,560.36

(2) 收取资金占用费

	交易内容	2025年	2024年
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	资金占用费	198,329.21	12,197.72
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	资金占用费	-	3,391,160.71

十一、关联方关系及其交易（续）

5. 关联方交易（续）

（3）关联方租赁

作为出租人

	交易内容	2025年	2024年
上实管理(上海)有限公司	办公室租赁收入	4,319,188.60	4,195,782.88
上海上实(集团)有限公司	办公室租赁收入	4,249,809.56	1,889,268.60
上海上实北外滩新地标建设 开发有限公司	办公室租赁收入	3,623,784.19	3,616,354.28
上海上实集团财务有限公司	办公室租赁收入	3,558,566.67	3,658,066.70
上海上实金融服务控股股份 有限公司	办公室租赁收入	2,781,188.64	2,781,188.64
上实环境(上海)有限公司	办公室租赁收入	1,665,285.65	-
上海海外联合投资股份有限 公司	办公室租赁收入	919,691.40	1,093,074.24
上海跻沅基础建设有限公司	办公室租赁收入	596,171.44	-
上海实业东滩投资开发(集 团)有限公司	办公室租赁收入	-	1,240,026.68

（4）关键管理人员薪酬

2025年度，本集团关键管理人员的薪酬为人民币548.90万元（2024年度：人民币1,091.80万元）。

十一、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额

(1) 应收款项

	关联方	2025年		2024年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
上海上药信谊药厂有限公司	同受一方控制	1,600,000.00	-	-	-
上海实银资产管理有限公司	联营企业	100,738.00	-	100,738.00	-
上海上实(集团)有限公司	同受一方控制	10,200.00	-	-	-
其他应收款					
上海上实龙创智能科技有限公司	原控股子公司	461,671,272.73	461,671,272.73	461,671,272.73	461,671,272.73
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营企业	6,552,325.00	-	6,512,929.58	-
上海实银资产管理有限公司	联营企业	3,728,427.15	3,728,427.15	3,728,427.15	3,728,427.15
上海上实(集团)有限公司	同受一方控制	2,281,177.77	-	2,904,483.20	-

(2) 应付款项

	关联方	2025年	2024年
其他应付款			
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营企业	1,183,365.00	1,183,365.00
上海上实集团财务有限公司	同受一方控制	983,418.00	983,418.00
江建钦	子公司之股东	5,158,014.27	215,200.00
庄伟峰	子公司之股东	5,158,014.27	215,200.00

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2025年	2024年
资本承诺	1,313,522,496.21	468,269,749.90
投资承诺	<u>500,000,000.00</u>	<u>500,000,000.00</u>
合计	<u>1,813,522,496.21</u>	<u>968,269,749.90</u>

注：2014年6月26日，公司第六届董事会第十三次会议决议同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司（以下简称“上实城发”）出资5亿元人民币，与上海阜华投资管理中心（有限合伙）（以下简称“阜华投资”）、中信信诚资产管理有限公司（以下简称“信诚资管”）作为有限合伙公司的有限合伙人（LP）共同出资，公司联营公司上海实银资产管理有限公司（以下简称“实银资管”）作为普通合伙人（GP），发起设立上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）（以下简称“实银基金”），首期募集资金规模为25亿元，并由实银资管作为管理人进行基金管理。实银基金首期募集资金规模预计为25亿元，主要投资方向为直接或间接（通过设立子基金）以包括但不限于股权、夹层、债权、直接资产收购、租赁等方式对满足投资标准的房地产相关公司及项目进行投资。实银资管拟认缴人民币0.25亿元，上实城发拟认缴人民币不低于5亿元。

2. 或有事项

	2025年	2024年
房地产企业为购房者提供按揭贷款担保产生的或有负债	<u>638,648,057.44</u>	<u>973,210,200.00</u>

注：①上海丰泽置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币8,972.91万元。

②上海汇通房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币3,068.22万元。

③湖州湖嵘房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币281.70万元。

十二、承诺及或有事项（续）

2. 或有事项（续）

④ 泉州市上实投资发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币42,620.17万元。

⑤ 大理上实城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币210.61万元。

⑥ 上海嘉荟房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币527.78万元。

⑦ 杭州上实房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币975.30万元。

⑧ 杭州上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币657.39万元。

⑨ 重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币13.73万元。

⑩ 苏州上实置业有限公司按当地房地产经营政策、住房公积金管理中心及担保人要求，为商品房承购人提供公积金（组合）贷款担保，担保类型为阶段性反担保，担保期限自商品房承购人的银行贷款发放之日起至办妥以担保人为抵押权人的《不动产登记证明》之日止。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币2,115.00万元。

十二、承诺及或有事项（续）

2. 或有事项（续）

⑪上海实淞房地产开发有限公司按当地房地产经营政策、住房公积金管理中心及担保人要求，为商品房承购人提供公积金（组合）贷款担保，担保类型为阶段性反担保，担保期限自商品房承购人的银行贷款发放之日起至办妥以担保人为抵押权人的《不动产登记证明》之日止。截至2025年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币4,422.00万元。

十三、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

根据公司第九届董事会第二十五次会议决议，2025年度公司不派发现金红利、不送股、不以资本公积转增股本。以上利润分配预案尚需提交公司股东会审议。

十四、其他重要事项

1. 分部报告

（1）经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下三个报告分部：

- （1）房地产业务分部进行房地产开发、销售及租赁；
- （2）物业服务分部提供住宅房地产和商用房地产的物业服务；
- （3）其他业务分部主要从事投资管理、资产管理等业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的价格并由交易双方协商制定。

十四、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

（1）经营分部（续）

2025年

	房地产业务	物业服务	其他业务	调整和抵销	合并
对外交易收入	1,931,463,704.67	1,268,172,887.68	188,679,245.28	-	3,388,315,837.63
分部间交易收入	-	26,639,245.81	-	(26,639,245.81)	-
用权益法核算的投资收益	(6,904,712.95)	2,850,284.70	(4,947,888.72)	-	(9,002,316.97)
资产减值损失	665,808,094.98	-	25,007,271.12	-	690,815,366.10
折旧费和摊销费	282,866,389.81	3,957,151.70	-	-	286,823,541.51
利润/（亏损）总额	(1,422,591,760.60)	99,581,790.11	762,755,548.26	-	(560,254,422.23)
所得税费用	(22,054,082.31)	23,668,230.31	6,029.86	-	1,620,177.86
净利润	(1,400,537,678.29)	75,913,559.80	762,749,518.40	-	(561,874,600.09)
资产总额	28,576,725,163.48	1,232,199,737.72	315,237,794.93	-	30,124,162,696.13
负债总额	16,924,421,731.97	788,900,244.89	17,695,207.74	-	17,731,017,184.60

十四、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

（1）经营分部（续）

2024年

	房地产业务	物业服务	其他业务	调整和抵销	合并
对外交易收入	1,198,475,579.86	1,295,350,439.43	-	-	2,493,826,019.29
分部间交易收入	79,421,943.48	-	-	(79,421,943.48)	-
用权益法核算的投资收益	(12,857,752.44)	4,251,434.96	(7,648,007.64)	-	(16,254,325.12)
资产减值损失	95,020,448.94	-	6,530,000.00	-	101,550,448.94
折旧费和摊销费	285,896,675.92	2,493,919.59	-	-	288,390,595.51
利润总额	(384,939,343.67)	98,661,319.47	127,608,189.61	-	(158,669,834.59)
所得税费用	107,772,064.25	24,176,818.65	28,986,473.77	-	160,935,356.67
净利润	(492,711,407.92)	74,484,500.82	98,621,715.84	-	(319,605,191.26)
资产总额	28,585,635,213.47	1,197,169,358.14	670,069,355.86	-	30,452,873,927.47
负债总额	16,605,714,194.63	837,005,097.29	57,832,541.25	-	17,500,551,833.17

十四、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

（2）其他信息

主要客户信息

营业收入人民币740,555,902.67元（2024年：无）来自于房地产业务分部对某一个客户的收入。

2. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

- （1）于2024年9月，本公司收到民事起诉状，原告君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）依据2015年与本公司签订的《公司非公开发行股票之股份认购合同》及《股份认购补充协议（二）》，以欺诈发行为案由，起诉本公司及其他被告，请求赔偿原告投资本金损失及利息损失合计人民币801,055,555.48元。2025年12月，原告变更诉讼请求，案由变更为虚假陈述，请求判令本公司赔偿投资损失人民币431,302,116.29元。此案已于2026年1月开庭，本公司认为，原告主张的事实和理由完全不能成立，请求法院驳回诉讼请求。截至本财务报表批准报出日，法院尚未就该案件作出判决，预计产生的财务影响尚无法可靠估计。
- （2）2025年10月，本公司对外披露了《公司关于间接控股股东股权调整的提示性公告》，披露了上海市国资委将其持有的上海实业（集团）有限公司100%股权调整至上海上实（集团）有限公司全资子公司金钟控股持有，从而使得上海上实（集团）有限公司间接控制本公司56.18%股份（具体内容请见公司公告[临2025-36号]）。本公司于2025年12月31日披露了该事项的《收购报告书》，截至本报告出具日，该事项已完成相关的境内外公司/工商变更登记。
- （3）本公司前期向上海仲裁委员会申请：（1）上海上实龙创智能科技股份有限公司业绩对赌承诺，（2）上海上实龙创智能科技股份有限公司及担保方归还公司提供借款及利息、罚息等费用（具体内容请见公司公告[临2022-25号]），截至本报告披露日，该仲裁案件仍在审理过程中。

十五、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

	2025年	2024年
3年以上	2,000.00	2,000.00

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

	应收账款年末余额	占应收账款年 末余额合计 数的比例 (%)	应收账款 坏账准备 年末余额
大理上实城市发展有限公司	2,000.00	100.00	-

2. 其他应收款

	2025年	2024年
应收股利	-	84,578,269.61
其他应收款	11,808,230,557.71	12,800,173,818.47
合计	11,808,230,557.71	12,884,752,088.08

应收股利

(1) 应收股利分类

	2025年	2024年
上海实业开发有限公司	-	84,578,269.61

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款

（1）按账龄披露

	2025年	2024年
1年以内	719,937,079.38	2,913,728,645.73
1年至2年	2,315,713,342.58	2,490,218,711.75
2年至3年	1,864,624,459.63	147,015,176.98
3年以上	7,373,381,210.12	7,714,635,256.43
	<u>12,273,656,091.71</u>	<u>13,265,597,790.89</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>465,425,534.00</u>	<u>465,423,972.42</u>
合计	<u>11,808,230,557.71</u>	<u>12,800,173,818.47</u>

（2）按款项性质分类情况

	2025年	2024年
暂借款	12,273,634,548.56	13,265,396,825.34
应收租金款	<u>21,543.15</u>	<u>200,965.55</u>
合计	<u>12,273,656,091.71</u>	<u>13,265,597,790.89</u>

（3）坏账准备计提情况

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失（未 发生信用减值）	第三阶段 整个存续期 预期信用损失（已 发生信用减值）	合计
年初余额	-	3,752,699.69	461,671,272.73	465,423,972.42
本年计提	-	7,830.06	-	7,830.06
本年转回	-	(6,268.48)	-	(6,268.48)
年末余额	-	<u>3,754,261.27</u>	<u>461,671,272.73</u>	<u>465,425,534.00</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

（4）坏账准备的情况

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
单项计提	461,671,272.73	-	-	461,671,272.73
组合计提	<u>3,752,699.69</u>	<u>7,830.06</u>	<u>6,268.48</u>	<u>3,754,261.27</u>
合计	<u>465,423,972.42</u>	<u>7,830.06</u>	<u>6,268.48</u>	<u>465,425,534.00</u>

（5）按欠款方归集的年末余额其他应收款金额前五名

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例（%）	性质	账龄	坏账准备年末余额
苏州上实置业有限公司	3,602,729,261.14	29.35	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海实玖置业有限公司	2,878,231,905.20	23.45	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海锐珺商务咨询有限公司	1,740,100,000.00	14.18	往来款	1-2年、3年以上	-
湖州湖源投资发展有限公司	983,703,474.18	8.01	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
湖南丰盛房地产开发有限公司	<u>759,601,328.79</u>	<u>6.19</u>	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	-
合计	<u>9,964,365,969.31</u>	<u>81.18</u>			-

3. 长期股权投资

	2025年	2024年
对子公司投资	8,957,152,923.15	9,062,152,923.15
对联营、合营企业投资	<u>4,874,238,772.12</u>	<u>4,881,143,485.07</u>
合计	<u>13,831,391,695.27</u>	<u>13,943,296,408.22</u>

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

(1) 子公司

	年初账面价值	本年变动		年末账面价值	年末减值准备
		减少投资	计提减值准备		
上海上投控股有限公司	3,506,365,262.80	-	-	3,506,365,262.80	-
上实发展(青岛)投资开发有限公司	2,092,088,582.09	-	-	2,092,088,582.09	-
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	-	-	658,662,536.84	-
成都上实置业有限公司	-	-	-	-	-
上海上实湖滨新城发展有限公司	221,292,006.02	-	-	221,292,006.02	-
上海丰茂置业有限公司	495,757,488.58	-	-	495,757,488.58	-
泉州市上实投资发展有限公司	1,281,963,178.79	-	-	1,281,963,178.79	-
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01	-	-	135,015,899.01	-
上海上实北外滩投资开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	-
重庆华新国际实业有限公司	118,240,907.98	-	-	118,240,907.98	-
上海丰泽置业有限公司	189,743,527.26	-	-	189,743,527.26	-
湖南丰盛房地产开发有限公司	18,584,300.00	-	-	18,584,300.00	-
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19	-	-	10,574,327.19	-
重庆海上海置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
湖州湖源投资发展有限公司	3,996,632.97	-	-	3,996,632.97	-
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62	-	-	1,528,273.62	-
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-
上海锐珩投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-
上海锐翎投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-
上海瑞陟投资管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

（1）子公司（续）

	年初账面价值	本年变动		年末账面价值	年末减值准备
		减少投资	计提减值准备		
上海嘉荟房地产有限公司	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	-
上海锐毅投资管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-
上海金钟商业发展有限公司	-	-	-	-	-
上海上实南开房地产营销有限公司	-	-	-	-	-
上海实誉城市建设管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
上海实瑞房地产有限公司	59,680,000.00	-	-	59,680,000.00	-
上海宝绘房地产有限公司	75,660,000.00	-	-	75,660,000.00	-
上海实宁置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
上海锐珏商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
合计	9,062,152,923.15	105,000,000.00	-	8,957,152,923.15	-

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

(2) 联合营企业

	年初余额	本年变动 权益法下投资损益	年末余额
合营企业			
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	4,790,200,591.67	(4,176,464.85)	4,786,024,126.82
联营企业			
上海青悦房地产开发有限公司	90,942,893.40	(2,728,248.10)	88,214,645.30
合计	4,881,143,485.07	(6,904,712.95)	4,874,238,772.12

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	77,736,731.72	28,164,616.15	124,445,734.20	34,935,641.16

(2) 营业收入分解信息

	2025年	2024年
商品类型		
房地产租赁	76,055,779.34	92,012,115.14
房地产销售	1,680,952.38	32,433,619.06
合计	77,736,731.72	124,445,734.20
商品转让的时间		
在某一时点转让	1,680,952.38	32,433,619.06

十五、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入和营业成本（续）

（3）营业成本分解信息

	2025年	2024年
商品类型		
房地产租赁	27,956,862.63	27,764,644.46
房地产销售	207,753.52	7,170,996.70
合计	<u>28,164,616.15</u>	<u>34,935,641.16</u>
商品转让的时间		
在某一时点转让	<u>207,753.52</u>	<u>7,170,996.70</u>

5. 投资收益

	2025年	2024年
成本法核算的长期股权投资收益	197,000,000.00	39,000,000.00
子公司注销利润分回母公司	13,711,427.86	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	84,578,269.61
权益法核算的长期股权投资收益	<u>(6,904,712.95)</u>	<u>(12,857,752.44)</u>
合计	<u>203,806,714.91</u>	<u>110,720,517.17</u>

1. 非经常性损益明细表

	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,629,361.54
计入当期损益的政府补助（与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、对损益产生持续影响的政府补助除外）	25,583,710.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	198,329.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	<u>5,677,972.84</u>
减：所得税影响额	<u>9,629,841.31</u>
减：少数股东权益影响额（税后）	<u>517,853.61</u>
合计	<u><u>30,941,678.67</u></u>

本集团对非经常性损益项目的确认按照《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》（证监会公告〔2023〕65号）的规定执行。

2. 净资产收益率和每股收益

	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	(5.75)	(0.34)	(0.34)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	(6.04)	(0.35)	(0.35)

本集团无稀释性潜在普通股。



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

91110000051421390A

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验“智慧应用服务”



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 人民币元 10000 万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永
大楼17层01-12室

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2026年03月11日

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所:

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

专业业务报告专用



从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000514213904	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M4007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020835463270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000259649382C	11002941	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676059Q	11010148	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005387870XB	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M49LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	9135010008433028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911301160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000699131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	914403007703291222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13029011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923435568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592351581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785622412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030855458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M43TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592343655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	9100000087574063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569UD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

以上信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

附件: 1. 会计师事务所名称字母排序,排名不分先后。
2. 会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近二年行政处罚信息详见附件。

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日



【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

网站地图 | 联系我们



主办单位: 中华人民共和国财政部

技术支持: 财政部信息中心

备案编号: 京ICP备05002860号

京公网安备: 11010202000006号

中华人民共和国财政部 版权所有, 如属转载, 请注明来源



姓名	陈颖
Full name	陈颖
性别	女
Sex	女
出生日期	1980-10-22
Date of birth	1980-10-22
工作单位	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码	350702198010220881
Identity card No.	350702198010220881



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002432573
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年9月2日
Date of Issuance



陈颖(110002432573)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

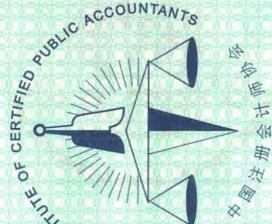


陈颖(110002432573)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。





姓名 Full name 蓝铮芳
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1987-08-19
 工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 身份证号码 Identity card No. 362231198708194436



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110101310018
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017年07月27日
 Date of Issuance /y /m /d



2017年07月27日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d