

公司代码：600748

公司简称：上实发展

上海实业发展股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王政、主管会计工作负责人黄峻及会计机构负责人（会计主管人员）付学东声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

鉴于公司2025年度未实现盈利，2025年度拟不进行利润分配。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本公司已在本报告中详细描述了可能存在的风险事项，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”中关于公司未来发展的讨论与分析中“可能面对的风险”部分内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	26
第五节	重要事项.....	39
第六节	股份变动及股东情况.....	48
第七节	债券相关情况.....	53
第八节	财务报告.....	54

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）签名盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定媒体公开披露的公司文件正本及公告原稿。

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	上海实业发展股份有限公司
上实地产	指	上实地产发展有限公司
上实控股	指	上海实业控股有限公司
上实集团	指	上海实业（集团）有限公司
金钟控股	指	金钟国际控股有限公司
上海上实	指	上海上实（集团）有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海实业发展股份有限公司
公司的中文简称	上实发展
公司的外文名称	Shanghai Industrial Development Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	SID
公司的法定代表人	王政

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高欣	沈浩麟
联系地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层	上海市淮海中路98号金钟广场20层
电话	021-53858686	021-53858686
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	Sid748@sidlgroup.com	Sid748@sidlgroup.com

三、基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号华申大厦6楼
公司注册地址的历史变更情况	/
公司办公地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层
公司办公地址的邮政编码	200021
公司网址	https://www.sidlgroup.com/
电子信箱	Sid748@sidlgroup.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上实发展	600748	浦东不锈

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
	签字会计师姓名	陈颖、蓝锦芳

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 营业主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29	35.87	9,855,319,180.34
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29	35.87	9,854,847,482.24
利润总额	-560,254,422.23	-158,669,834.59	/	1,206,211,675.31
归属于上市公司股东的净利润	-618,020,220.58	-291,286,638.29	/	129,024,016.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-648,961,899.25	-372,763,397.69	/	-160,092,690.81
经营活动产生的现金流量净额	1,117,586,168.35	-1,275,918,341.06	/	-2,793,049,940.06
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	10,435,594,137.05	11,052,246,134.50	-5.58	10,046,071,744.85
总资产	30,124,162,696.13	30,452,873,927.47	-1.08	30,720,284,282.87

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.34	-0.16	/	0.07
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.34	-0.16	/	0.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.35	-0.20	/	-0.09
加权平均净资产收益率 (%)	-5.75	-2.95	减少2.80个百分点	1.29
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-6.04	-3.77	减少2.27个百分点	-1.60

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

 适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

 适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

 适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

 适用 不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	634,283,313.96	598,136,211.46	887,503,682.81	1,268,392,629.40
归属于上市公司股东的净利润	-81,654,199.12	-672,786,222.16	144,940,848.65	-8,520,647.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-92,337,049.06	-687,318,627.78	134,675,266.63	-3,981,489.04
经营活动产生的现金流量净额	-888,512,473.83	-239,586,182.12	629,053,911.39	1,616,630,912.91

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,629,361.54		229,408,703.00	245,236,808.78
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	25,583,710.00		30,894,839.45	35,359,380.38
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	198,329.21		3,403,358.43	
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			5,054,556.00	15,929,903.08
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				

因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			-57,533,338.12	
受托经营取得的托管费收入				471,698.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,677,972.84		-134,838,475.46	64,861,490.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	9,629,841.31		33,805,381.08	50,546,076.93
少数股东权益影响额（税后）	517,853.61		-38,892,497.18	22,196,496.25
合计	30,941,678.67		81,476,759.40	289,116,707.77

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	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				
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. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 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。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 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	
注：2025年内，公司营业收入不存在与主营业务无关或不具备商业实质的收入。				

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
权益工具投资	209,413,898.71	188,482,403.31	-20,931,495.40	0
合计	209,413,898.71	188,482,403.31	-20,931,495.40	0

十四、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司的主营业务为房地产开发销售、物业服务及自持不动产租赁三大板块。其中，房地产开发销售以上海为核心的长三角地区为主，开发产品涵盖别墅、中高层住宅、商办楼宇等；物业服务对象呈现住宅服务与非住宅服务各占一半的态势，非住宅业务服务对象以政府机关、高校、医院、轨道交通及大型机构为主；不动产租赁方面，公司的不动产集中在上海市的核心区域及青岛市崂山金家岭金融服务区内，具有较好的地理位置优势，相应商办楼宇租赁在 2025 年内的出租率维持在 80%，嘉定项目长租公寓出租率约为 78%、宝山顾村项目长租公寓出租率约为 96%。

报告期内，公司房地产现有开发销售主要集中于上海、苏州及泉州地区，因各地房地产市场回暖速度不同导致公司产品去化速度不一，所开发产品与周边其他竞品相比各有优劣；物业服务方面，公司旗下“上实服务”板块近年来大力拓展承接非住宅业务，特别着重于公共服务类较为稳定的中长期服务对象，保障物业服务板块的经营业绩稳中有升；不动产租赁板块，公司在年内持续紧跟市场情况，重点规划存续优质老客户的续租方案，根据不同租户的要求给予不同优惠或保障，以期将整体出租率稳定在可控区间。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年，房地产行业整体景气指数有所下滑，行业仍处于“止跌回稳”回调期间。据国家统计局数据显示，报告期内，全国房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%，施工面积 659,890 万平方米，同比下降 10%；新房销售 88,101 万平方米，同比下降 8.7%，其中住宅销售面积同比下降 9.2%；库存方面，2025 年末的全国商品房待售面积为 76,632 万平方米，同比增长 1.6%。房地产政策方面，2025 年国家以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为核心，通过精准调控和供需协同，构建高质量发展新格局。房地产优化政策从三四线城市往一线城市延伸，例如广州全面取消限购、北京上海放宽郊区限制，公积金利率降至 2.6%，多地推出购房补贴和“以旧换新”政策，同时加速盘活存量资产，推动“好房子”建设，完善住房保障体系，为行业转型奠定坚实基础。

三、经营情况讨论与分析

2025 年，公司围绕上实集团“12345”战略，以“稳经营、去库存、控风险、促转型”为核心，积极应对行业挑战。公司通过深化业务结构调整、强化资产盘活、优化管理效能，实现经营基本面的总体稳定。

1、抢去化抓回款，针对性应对销售市场

报告期内，公司房地产开发销售产品主要集中于上海、苏州及泉州地区。公司积极研判项目所在地的房地产市场政策及行情，因城施策有效针对，2025 全年实现签约金额约人民币 29.08 亿元。其中，上海青浦海源别墅持续对接意向客户，年内完成签约约人民币 1.17 亿元；宝山吴淞道一号于十一黄金周前夕入市，在提前充分蓄客的准备下实现签约约人民币 5.13 亿元；苏州上实海上都荟利用“618”购物节

等制造营销热点，实现签约人民币 2.66 亿元；泉州上实海上海也以人民币约 19.79 亿元的对价一揽子出售存量住宅及车位，盘活存量库存。

2、物业服务稳中突破，不动产经营维持平稳

报告期内，物业服务方面，上实服务跻身 2025 上海物业服务综合百强前三甲、2025 中国国有物业服务企业综合实力百强榜第十，行业排名持续攀升。上实服务以“质效攻坚、格局突破”为主线和引领，巩固行业地位，营收与利润保持稳健增长，展现了强劲的发展动能。截至 2025 年末在管项目 298 个，在管面积 3276 万平方米。非居物业面积占比提升至 68.10%，新增项目中第三方项目管理面积占比达到 97.30%。年内战略重点突破的领域——学校、公众、园区、医疗健康板块均取得标杆性项目的签约，如轨交机场联络线、上海交大、上海中医大、虹桥研创中心、东航大飞机园、远大医院等项目。随着年内公司与虹口区北外滩集团签订战略合作协议后，上实服务借助上实集团及公司对北外滩区域重大投资的机遇，有望在城市运营服务领域取得突破，与属地平台公司共建区域化城市服务合作平台，创建城市运营服务新标杆，探索“市政+楼宇”一体化模式。报告期内公司不动产经营方面面临行业变革及挑战，不动产出租率和租金价格年同比均有所下降。短期来看，商办租赁市场进入存量博弈，同类产品纷纷降价追求出租率，同时优化硬件投入等措施争抢优质客户。公司通过精细化管理，旗下主要商办项目的出租率指标暂优于市场平均水平，但商办空置率上升、租金下降的趋势预计会持续一段时间。公司下属长租公寓顾村菁英荟达成 90%以上出租率，表现较佳。酒店经营方面，受益于暑假旺季，青岛酒店表现优异，营收同比增加 6.60%；湖州酒店受到区位及环境的影响较大，收入和利润有所同比下降。

3、提质增效，强化公司治理提升资本市场信心

报告期内，公司根据新《公司法》等法律法规的要求，全面梳理公司治理制度，于年内完成 14 项制度的修订及新增，同步完成修订《公司章程》暨取消监事会的工作，由董事会审计委员会承继原有监事会重要职能，确保公司治理的连贯性及一致性。日常管理方面，公司通过归并托管等方式对下属直管企业进行更为科学的管控归集，强调业务重点、聚焦核心业务指标。调整持有资产经营模式，明确经营、管理分离，加大管控力度、提升管理效益。资本市场表现方面，公司年内制定《估值提升计划》《市值管理制度》，对于公司在市值管理相关的工作做出了有效的指引，以便公司在后续的市值管理工作开展中有法可依、有规可循。年内公司股价表现稳中有升，从上半年的低价徘徊稳步提升至年末市值规模接近百亿的水平。社会责任实践方面，公司于 2025 年 3 月发布了第二份 ESG 报告获得市场认可，于 2025 年万得 ESG 体系评价、华证 ESG 指数评价均为 A，均较上一年度有所提升。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司在以上海为核心的长三角经济区为重心，集合资源，强化内部管理，调整探索发展模式。一是以主责主业为基石，以信息化及精益化管理提升主业运营能力；二是依托技术及管理优化，提高项目管理的效率与精度，从而增强资产运营经济效益；三是继续加大物业服务的培育能力，专业化及标准化管理，不断提升上实服务品牌内涵，提升市场竞争力。

五、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况请见本章节“三、经营情况讨论与分析”段落。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29	35.87
营业成本	2,384,119,200.52	1,828,222,101.75	30.41
销售费用	93,076,255.58	90,748,071.00	2.57
管理费用	289,138,725.43	323,800,772.69	-10.70
财务费用	280,103,244.27	343,859,624.64	-18.54
研发费用	-	8,241,192.77	-100.00
经营活动产生的现金流量净额	1,117,586,168.35	-1,275,918,341.06	/
投资活动产生的现金流量净额	109,838,463.87	226,041,659.21	-51.41
筹资活动产生的现金流量净额	-598,440,355.81	1,233,040,879.09	-148.53

营业收入变动原因说明：主要系房地产销售收入增加所致。

营业成本变动原因说明：主要系房地产销售成本增加所致。

销售费用变动原因说明：主要系代理佣金类费用增加所致。

管理费用变动原因说明：主要系人员薪酬类费用减少所致。

财务费用变动原因说明：主要系合并范围变化及利率下降所致。

研发费用变动原因说明：主要系合并范围变化所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：/

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期处置子公司收到的现金减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期净借款减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 3,388,315,837.63 元，比上期增加 35.87%，主要由泉州上实·海上海、上海海源别墅、苏州上实·海上都等房地产项目结转收入以及物业管理服务收入、房地产租赁收入和酒店经营收入等构成。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	3,175,775,389.35	2,369,982,128.16	25.37	29.36	31.08	减少 0.98 个百分点
建筑施工业	198,449,208.50	4,772,461.19	97.60	7048.07	-28.73	增加 238.78 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	1,349,499,620.46	794,227,760.76	41.15	133.23	228.39	减少 17.06 个百分点
物业管理服务	1,258,173,865.99	1,162,879,070.53	7.57	-0.36	0.93	减少 1.18 个百分点
房地产租赁	331,409,081.31	175,031,831.09	47.19	-13.37	0.90	减少 7.47 个百分点
工程项目收入	198,449,208.50	4,772,461.19	97.60	7048.07	-28.73	增加 238.78 个百分点
酒店经营收入	236,692,821.59	237,843,465.78	-0.49	2.42	-1.13	增加 3.61 个百分点
主营业务分地区情况						

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
华东	3,050,747,975.84	2,110,804,741.44	30.81	42.22	35.69	增加 3.33 个百分点
华北	264,007,865.64	217,438,850.40	17.64	4.08	0.60	增加 2.86 个百分点
西南	59,468,756.37	46,510,997.51	21.79	0.65	8.00	减少 5.32 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

/

(2) 产销量情况分析表

适用 不适用

(3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行	合同未正常履行的说明
泉州上实海上海格澜郡 5#103室住宅及 C-7 地块剩余尚未完成开发的部分在建工程（标的 1）	泉州市甄源实业投资有限公司	9,624.73			9,624.73	是	
泉州上实海上海格澜郡 5#、7#、8#、9#、10#楼的商品住宅及配套产权车位（标的 2）	泉州市歆源实业投资有限公司	114,975.23			114,975.23	是	
泉州上实海上海依云轩 7#、8#、9#、10#楼的商品住宅及配套产权车位（标的 3）	泉州市歆源实业投资有限公司	80,668.98	80,668.98	80,668.98	0	是	

注：2025年7-8月，经公司第九届董事会第二十次会议、2025年第一次临时股东会审议通过，公司以合计人民币205,268.94万元向泉州市开源置业集团有限公司下属企业协议转让泉州上实海上海项目部分产品（具体内容请见公司公告[临2025-25号]）。上述合同总金额及履行金额为含税金额，截至本报告期末，公司已收到交易对方就上述标的1的支付对价1,443.71万元、标的2的支付对价114,975.23万元、标的3的支付对价80,668.98万元，公司将根据合同约定及房地产交付进度确认结转收入。

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(4) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产行业	房地产	2,369,982,128.16	99.41	1,808,075,767.67	98.90	31.08	
建筑施工业	工程施工	4,772,461.19	0.20	6,695,928.18	0.37	-28.73	
分产品情况							

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产	794,227,760.76	33.31	241,853,769.95	13.23	228.39	
物业管理服务	房地产	1,162,879,070.53	48.78	1,152,189,569.24	63.02	0.93	
房地产租赁	房地产	175,031,831.09	7.34	173,466,980.06	9.49	0.90	
工程项目收入	工程施工	4,772,461.19	0.20	6,695,928.18	0.37	-28.73	
酒店经营收入	房地产	237,843,465.78	9.98	240,565,448.42	13.36	-1.13	

成本分析其他情况说明

/

(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7) 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

1、公司前五大客户中，公司物业服务板块为上海申通地铁集团有限公司下属不同地铁线路提供物业服务，该业务统一合并计算在上海申通地铁集团有限公司名下。

2、公司前五大供应商中，上海建工集团股份有限公司、上海建工二建集团有限公司、上海建工五建集团有限公司合并计算在上海建工集团股份有限公司名下。

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额123,585.14万元，占年度销售总额36.47%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额
1	泉州市歆源实业投资有限公司	74,055.59
2	上海申通地铁集团有限公司	19,488.90
3	友邦人寿保险有限公司	18,867.92
4	上海环球金融中心投资株式会社(日本)	5,775.77
5	上海博物馆	5,396.96

注：公司与泉州市歆源实业投资有限公司的交易情况请见本章节“五、报告期内主要经营情况”之“（一）主营业务分析”之“2、收入与成本分析”中“（3）重大采购合同、重大销售合同的履行情况”，该交易于2025年内结转计入营业收入金额约为7.4亿元人民币（税后）。

前五名供应商采购额75,219.23万元，占年度采购总额33.90%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额
1	上海建工集团股份有限公司	33,002.74
2	中国五矿集团有限公司	22,434.64
3	中国交通建设集团有限公司	8,106.14
4	中国建筑股份有限公司	6,622.60
5	江苏南通二建集团有限公司	5,053.11

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形适用 不适用**报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形**适用 不适用**C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示**

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

/

3、费用适用 不适用

费用项目	本期发生额（元）	上期发生额（元）	增减幅度（%）	主要原因
销售费用	93,076,255.58	90,748,071.00	2.57	主要系代理佣金类费用增加所致
管理费用	289,138,725.43	323,800,772.69	-10.70	主要系人员薪酬类费用减少所致
财务费用	280,103,244.27	343,859,624.64	-18.54	主要系合并范围变化及利率下降所致
所得税费用	1,620,177.86	160,935,356.67	-98.99	主要系本期收到大额所得税退税所致

4、研发投入

(1) 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2) 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3) 情况说明

□适用 √不适用

(4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

科目	本期发生额(元)	上期发生额(元)	变动比例(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	1,117,586,168.35	-1,275,918,341.06	/	/
投资活动产生的现金流量净额	109,838,463.87	226,041,659.21	-51.41	主要系本期处置子公司收到的现金减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-598,440,355.81	1,233,040,879.09	-148.53	主要系本期净借款减少所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例(%)	情况说明
应收账款	145,189,432.01	0.48	89,915,988.73	0.30	61.47	新增代建项目应收款
其他应收款	106,328,495.58	0.35	245,806,674.54	0.81	-56.74	物业其他应收款及应收股利减少所致
其他流动资产	537,323,779.11	1.78	411,004,542.67	1.35	30.73	预缴税费增加所致
其他非流动资产	30,939,696.20	0.10	12,943,609.01	0.04	139.03	
应付账款	543,273,541.58	1.80	980,583,111.02	3.22	-44.60	应付工程款减少所致
合同负债	1,614,943,629.70	5.36	244,966,093.68	0.80	559.25	预收房款增加所致
应付职工薪酬	93,567,850.95	0.31	67,453,848.55	0.22	38.71	物业应付职工薪酬增加所致
应交税费	484,203,706.68	1.61	924,379,624.75	3.04	-47.62	缴纳大额土地增值税所致
一年内到期的非流动负债	5,105,874,258.78	16.95	2,140,742,287.14	7.03	138.51	一年内到期的有息负债增加变化所致

其他流动负债	141,072,319.50	0.47	20,349,358.74	0.07	593.25	合同负债增加导致待转销项税增加所致
预计负债	-	-	59,733,338.12	0.20	-100.00	已支付完小股民诉讼赔偿所致
递延所得税负债	15,494,505.98	0.05	43,904,205.31	0.14	-64.71	随资产转让同步结转而减少所致

其他说明：

/

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值（万元）	受限类型	受限情况
货币资金	2,235.45	冻结	银行存款冻结及保证金
存货	751,133.00	抵押	长期借款人民币78,839万元
投资性房地产	114,031.91	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	867,400.36		

4、其他说明

适用 不适用

(四)行业经营性信息分析

适用 不适用

报告期内，公司房地产业务经营情况详见本章节“一、报告期内公司从事的业务情况”、“三、经营情况讨论与分析”及本段落中按照分行业披露标准所披露的经营信息。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海市宝山区吴淞创新城15更新单元04-02地块	26,359.10	0	105,436.00	否	0	0

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	青浦“海源别墅”	别墅	竣工	315,073	44,110	59,577	0	0	100,100	1,052
2	上海	青浦绿舟学校小学部（原名上实朱家角滨湖小学）	公共设施	竣工	23,609	16,238	19,005	19,005	19,005	18,213	6,617
3	上海	青浦“上实·海上湾”	住宅	竣工	808,572	404,287	631,199	0	0	367,740	1,315
4	上海	青浦和墅/海上郡	商业、车位	竣工	162,708	78,482	121,683	0	0	408,800	0
5	上海	青浦朱家角20-03地块	公共设施	新开工	10,842	10,842	17,745	17,745	0	600,000	2,867
6	上海	青浦朱家角20-05地块	住宅	一期新开工	282,500	177,170	287,473	145,819	0		45,240
7	上海	宝山“上实·海上菁英”（一期）	住宅	竣工	26,600	53,199	73,798	0	0	198,100	3,630
8	上海	宝山“上实·海上菁英”（二期）	住宅	竣工	32,130	64,260	86,692	0	0	239,300	3,821
9	上海	宝山“吴淞道一号”	住宅、商业	在建	14,412	36,031	53,369	53,369	0	145,000	13,159
10	上海	北外滩90#地块项目	商业	在建	12,725	110,932	156,943	156,943	0	737,456	33,315
11	湖州	湖润商务广场	商业	在建	13,661	27,322	27,322	0	0	9,700	0
12	湖州	上实·天澜湾	住宅、商业	竣工	115,647	173,471	193,292	0	0	144,796	19
13	湖州	上实·雍景湾	住宅	竣工	68,471	150,636	207,906	0	0	142,137	24
14	杭州	上实·海上海（一期）	住宅、商业	竣工	74,864	161,467	230,484	0	0	234,380	35
15	杭州	上实·海上海（二期）	住宅、商业	竣工	59,640	137,172	198,203	0	0	209,825	477
16	苏州	上实·海上都荟	住宅	竣工	40,817	89,745	127,284	0	0	391,003	745

17	泉州	上实·海上海	住宅、商业	竣工	170,133	765,599	1,064,099	0	0	760,000	18,697
18	成都	上实·海上海	住宅、商业	竣工	61,506	184,519	254,885	0	0	178,800	624
19	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	竣工	5,468	58,150	70,566	0	0	71,000	350

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	青浦“海源别墅”	别墅	7,733	1,717	4,281	28,204	0
2	上海	青浦“上实·海上湾”	住宅	37,332	993	993	155	0
3	上海	青浦和墅/海上郡	商业、车位	1,529	0	0	0	0
4	上海	嘉定“上实·海上荟”	车位	12,234	75	75	20	0
5	上海	嘉定“海上公元”	车位	24,376	102	102	34	0
6	上海	宝山“上实·海上菁英”(一期)	车位	13,640	2,561	2,561	860	0
7	上海	宝山“上实·海上菁英”(二期)	车位	15,473	3,791	3,705	1,238	87
8	上海	宝山“吴淞道一号”	住宅、商业	15,107	8,495	0	0	8,495
9	上海	杨浦海上海	车位	161	120	120	168	0
10	湖州	上实·天澜湾	住宅、商业	11,165	0	0	0	0
11	湖州	上实·雍景湾	住宅	5,007	783	783	538	0
12	杭州	上实·海上海(一期)	住宅、商业	15,875	0	0	0	0
13	杭州	上实·海上海(二期)	住宅、商业	23,200	0	0	0	0
14	苏州	上实·海上都荟	住宅	93,380	14,768	13,407	23,868	1,361
15	泉州	上实·海上海	住宅、商业	309,866	153,105	66,018	77,619	88,192
16	成都	上实·海上海	住宅、商业	37,703	137	137	35	0
17	成都	成都锦绣花园	车位	1,679	88	88	30	0
18	重庆	上实·海上海	住宅、商业	12,286	337	337	135	0
19	重庆	重庆水天花园	车位	3,815	31	31	7	0
20	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	24,051	0	217	150	0

报告期内，公司共计实现销售金额290,800万元，销售面积187,102平方米，实现结转收入金额133,060万元，结转面积92,855平方米，报告期末待结转面积98,134平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	实业大厦	写字楼出租	7,864	1,215	100	否	/
2	上海	实业大厦	写字楼出租	10,996	1,902	74	否	/
3	上海	实业大厦	车库出租	8,692	229	74	否	/
4	上海	金钟广场	写字楼出租	9,412	1,818	100	否	/
5	上海	金钟广场	写字楼出租	35,634	7,612	90	否	/
6	上海	金钟广场	车库出租	4,870	239	90	否	/
7	上海	高阳商务中心	写字楼出租	4,011	582	100	否	/
8	上海	海上海	商铺出租	20,958	1,601	100	否	/
9	上海	海上海	车库出租	20,442	622	100	否	/
10	上海	华申大厦	写字楼出租	0	0	100	否	/
11	上海	黄浦新苑	商铺出租	20,284	1,582	100	否	/
12	上海	黄浦新苑一期	车位出租	20 个	12	100	否	/
13	上海	黄浦新苑东区	车位出租	30 个	17	100	否	/
14	上海	海潮路 108 号	商铺出租	0	24	100	否	/
15	上海	永隆大厦	写字楼出租	798	110	100	否	/
16	上海	仲盛金融中心	写字楼出租	2,038	231	100	否	/
17	上海	上川路 1111 号	厂房出租	40,208	1,768	100	否	/
18	上海	泰府名邸	车位	32 个	27	100	否	/
19	上海	长宁八八	写字楼出租	30,741	5,259	100	否	/
20	上海	长宁八八	商铺出租	31,422	1,933	100	否	/
21	上海	长宁八八	车位	28,457	234	100	否	/
22	上海	嘉定海上荟	商铺出租	9,509	562	100	否	/
23	上海	嘉定海上公元	商铺、长租公寓出租	28,416	980	100	否	/
24	上海	宝山“上实·海上菁英”	长租公寓及商铺	17,510	1,319	100	否	/
25	成都	成都锦绣花园	车位出租	58 个	7	100	否	/
26	成都	锦绣森邻	商铺出租	769	29	100	否	/

27	成都	海上海	商铺出租	1,494	125	100	否	/
28	青岛	达利广场	商铺出租	21,495	1	76	否	/
29	青岛	上实中心	写字楼出租	33,682	5,556	100	否	/
30	泉州	海上海（一期领海苑）	商铺出租	3,717	19	100	否	/
31	泉州	海上海（一期领海苑）	写字楼出租	972	6	100	否	/
32	泉州	海上海（一期领海苑）	车位出租	384个	16	100	否	/
33	泉州	海上海（二期依云轩）	商铺出租	308	0	100	否	/
34	泉州	海上海（二期上实领域）	商铺出租	484	1	100	否	/
35	泉州	海上海（二期依云轩）	车位出租	407个	5	100	否	/
36	长沙	丰盛大厦	未售精装房	8,959	530	90	否	/
37	长沙	丰盛大厦	车位出租	271个	61	90	否	/
38	重庆	水天花园	车位出租	5个	1	100	否	/
39	重庆	水天花园	商铺及会所出租	2,832	40	100	否	/

注：出租房地产的建筑面积口径为截至2025年12月末在租面积，出租房地产的租金收入口径为2025年度累计租金收入。

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,399,627.58	2.75	10,594.82

6、其他说明

□适用 √不适用

(五)投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资总额为 520,772.67 万元，比上期减少 8,018.69 万元，减少 1.52%。具体投资情况如下：

被投资公司名称	主要业务	投资金额(万元)	持股比例(%)
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	房地产开发经营	478,602.41	50.00
上海实银资产管理有限公司	资产管理	-	49.00
上海帷迦科技有限公司	互联网信息技术服务	-	27.6051
宁波帷迦投资管理有限公司	投资管理	49.28	45.00
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	投资业务	4,524.64	43.43
上海泽虹置业有限公司	房地产开发经营	9,926.63	30.00
上海青悦房地产开发有限公司	房地产开发经营	8,821.46	49.00
上海海外联合投资股份有限公司	实业投资	-	17.65
上海实业开发有限公司	房地产开发经营	8,100.00	32.27
四川川沪合作创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	7,690.11	12.6762
上海瑞力文化科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	2,944.47	3.1798
上海誉德动力技术集团股份有限公司	动力技术	113.65	4.7837
合计	/	520,772.67	/

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	20,941.39		136.82		750.00	-2,979.97		18,848.24
合计	20,941.39		136.82		750.00	-2,979.97		18,848.24

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六)重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
苏州上实置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	2,000.00	132,107.37	244,689.05	-23,868.42	62,464.76	62,464.76
上海上实湖滨新城发展有限公司	子公司	房地产开发与经营	49,019.61	76,947.67	-66,099.57	-28,203.68	-9,517.91	-7,138.43
上海上实城市发展投资有限公司	子公司	实业投资	50,000.00	157,550.17	-140,946.98	-19,575.47	-15,668.79	-15,668.77
上海上投控股有限公司	子公司	实业投资	200,000.00	384,291.64	-383,507.86	-	-63,614.27	-63,614.27

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(八)公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一)行业格局和趋势**

√适用 □不适用

展望2026年的房地产市场，将继续以“修复、稳定、转型”为核心，首先化解旧有行业模式风险，其次推动房地产市场止跌回稳，最终实现房地产领域新旧动能转换。政策端，2025年各项具体政策工具又进一步细化完善，需求端有国务院《提振消费专项行动方案》等提出的系列举措，供给端有“控增量、去库存、优供给”部署，已经形成了较为完整和稳定的政策工具箱。这种基于成型政策体系的、增量措施与存量政策的协同发力，将为市场稳定提供良好的政策环境。2026年是十五五开局之年，房地产行业将在2025年风险化解取得重大成绩、转型路径逐渐明晰的基础上深化转型、稳健发展。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2026年，公司作为上海市国有企业，将以上海市政府“十五五规划”为根本，在上实集团“12345”发展战略背景下，结合公司资产、经营情况，行业周期性等因素，探索转型可能性，尽快完善制定出符合公司自身情况的十五五规划战略。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年是公司十五五的开局之年，公司将以“强销售、拓服务、防风险”为核心，做好在售项目的销售回款，把握经营性现金流平衡，协同上实集团战略做好服务板块的转型发展，化解风险筑牢公司治理防线。

1、多措并举推动项目销售，定目标打好攻坚战

面对“止跌企稳”中的市场趋势，房地产项目销售仍是支撑公司业绩的主要路径，必须上下齐心，通过各种合理合规的措施，夯实客户地图的描摹，重新梳理项目标签和客户需求痛点之间的匹配性，选择适合的表现形式和渠道通路，寻找客户打动客户促成销售。2026年度存量在售项目仍以上海青浦、宝山、苏州、泉州等为主，公司须持续密切留意各地市场行情变化，调整营销策略，关注蓄客情况、管控营销费用投入，努力促成交易，实现签约回款目标。

2、拓展融资渠道，持续提升公司治理，加强公司抗风险能力

2026年，公司的财务工作将在合规前提下积极探索拓宽多元化融资渠道，谋划多样化融资路径，努力降低资金成本，保障公司运营资金安全。公司治理方面，2026年正值公司董事会换届之年、也是董事会审计委员会继承监事会职责的第一个完整年度、恰逢《上市公司治理准则》执行重要修订，公司将以保障公司治理的延续性为基础，做好董事会换届的平稳过渡，持续研学资本市场及国资最新法律法规，更新公司治理相关制度，为合法合规治理公司提供保障，全方位加强公司抗风险能力。

3、推动资物管一体化，培育城市运营服务增长点

在房地产开发销售仍处于修复期时，公司也积极研究行业转型对策，加强对存量资产运营、物业服务的有机结合，在为公司经营业绩做好保障的同时履行国有企业责任，为上海为核心的城市运营服务保驾护航。公司将以“上实商管”运营公司和“上海上实城市运营服务”平台公司为基础，深耕上海北外滩地区，聚集公共交通、医院、学校等公建民生领域，落实与上海北外滩（集团）有限公司的战略合作，打造为超大城市核心区综合服务的示范样板，以可复制化模式在长三角等重点区域进行推广输出。推动“上海上实城市运营服务有限公司”的实体化运作与市场拓展，强化“资物管”一体化的协同效应，提升全链条服务价值，确保公司在主业协同领域做优做精。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

房地产行业仍处于“止跌回稳”阶段，但各地情况有所不同，公司在不同地区所面临的库存去化速度不一且普遍未达理想预期，对公司经营业绩及资金回笼带来了一定压力。在此情况下，公司应以开放的

态度及谨慎的流程加大库存去化力度，在市场环境进一步明朗之前尽可能回笼资金。同时，鉴于传统的房地产开发销售周转模式的大变革，公司也迫切需要探索符合公司自身情况的转型道路，服务国家战略及上海战略。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司已经制定了较为完善的公司治理相关制度，建立了法人治理体系。报告期内，公司根据《中华人民共和国公司法》（2023年修订版）《中国证监会关于上市公司章程指引》（2025年修订版）等相关法律法规的规定，及时履行修订《公司章程》暨取消公司监事会工作，并完成14项制度的新增及修订。在完成上述工作后，公司以《公司章程》为治理基石，以《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《董事会审计委员会实施细则》等重要会议制度为治理决策提供规范，并以《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》《重大信息内部报告制度》《内幕信息知情人登记制度》《市值管理制度》等信息管理及投资者关系管理制度为实际上市公司治理工作提供标准，从而构建完善的治理制度体系。

公司建立了健全的公司法人治理结构。公司股东会、董事会、董事会审计委员会及经营管理层之间权责明确，各司其职、各尽其责、相互制衡、相互协调。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司所有的生产经营或重大事项均根据《公司章程》及相关制度的规定按授权权限提交经营管理层、董事会和股东会讨论确定。公司董事均能忠实诚信、勤勉尽责。全体监事均能够认真履行职责，依法、独立地对公司生产经营情况、财务状况以及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及投资者的合法权益。公司在股东与股东会、控股股东与上市公司、董事与董事会、绩效评价与激励约束机制、利益相关者、信息披露与透明度等主要治理方面均符合监管部门有关文件的要求，公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2025年12月29日，上海上实及一致行动人金钟控股其收购上实集团股份后，成为间接持有公司56.18%股份的间接控股股东及一致行动人时出具《关于保持上实发展之上市公司独立性的承诺函》，承诺：“1、本次股权调整完成后，本公司及控制的其他企业将继续积极保持与上实发展之间的人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。

2、本公司将按照法律法规及上实发展的公司章程依法行使股东权利，并严格遵守监管机构关于上市公司独立性的相关规定，不利用上实发展的股东地位影响上实发展的独立性或违反其他上市公司规范运作程序，干预上实发展经营决策，不损害上实发展和其他股东的合法权益。

3、如因本公司未履行上述承诺而给上实发展造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。

4、本承诺函自出具之日起生效并在本公司对上实发展拥有控制权期间持续有效。”

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

截至 2025 年 12 月 31 日，公司控股股东上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”）（港股代码：363）持有上海实业城市开发集团有限公司（以下简称“上实城开”）（港股代码：563）43.12%股权，上实城开的主营业务为房地产开发经营，与公司主营业务相同。上实控股的控股股东上海实业（集团）有限公司于 2011 年上实控股通过全资子公司收购上海上实持有本公司 63.65%股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺将采用相关法律和政策允许的方式进行业务整理，解决同业竞争问题。截至目前，上述解决同业竞争承诺事项未能按期履行。详细情况请见本报告“第五节重要事项”中“一、承诺事项履行情况”中具体内容。

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
王政	董事长	男	57	2024/6/5	2026/6/28	0	0	0	/	0	是
徐槟	董事	男	57	2024/10/29	2026/6/28	0	0	0	/	99.70	否
	总裁			2024/10/12	2026/6/28						
曲滋海	董事	男	57	2023/6/29	2026/6/28	0	0	0	/	0	是
李开兵	董事	男	47	2023/6/29	2026/6/28	0	0	0	/	0	是
高富平	独立董事	男	62	2023/6/29	2026/6/28	0	0	0	/	10.00	否
王琳琳	独立董事	女	58	2023/6/29	2026/6/28	0	0	0	/	10.00	否
崔霁	独立董事	女	44	2023/6/29	2026/6/28	0	0	0	/	10.00	否
陆军	副总裁	男	49	2024/10/12	2026/6/28	0	0	0	/	97.60	否
邹勇	副总裁	男	55	2024/10/12	2026/6/28	0	0	0	/	98.40	否
黄峻	副总裁	男	43	2025/7/7	2026/6/28	0	0	0	/	31.40	是
	财务总监			2025/7/7	2026/6/28						
高欣	副总裁	女	40	2026/1/12	2026/6/28	0	0	0	/	80.60	否
	董事会秘书			2022/9/27	2026/6/28						
袁纪行	副总裁	女	51	2021/8/27	2025/7/4	0	0	0	/	63.90	否
	财务总监			2015/1/5	2025/7/4						
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	501.60	/

姓名	主要工作经历
王政	曾任上海金外滩（集团）发展有限公司副总经理、党委书记、总经理、董事长，上海黄浦投资（集团）发展有限公司党委书记、董事长，上海地产三林滨江生态建设有限公司党总支副书记、书记、总经理、董事长，上海地产龙阳置业发展有限公司董事长，中华企业股份有限公司党委副书记、总经理等职务。现任公司第九届董事会董事长，兼任上海实业（集团）有限公司（重大工程）总监，上海海外联合投资股份有限公司副董事长，上海上实北外滩新地标建设开发有限公司党支部书记、董事、总经理。
徐槟	曾任上海联城市政工程有限公司总经理，上海徐汇市政工程有限公司副总经理，上海徐汇市政养护工程有限公司总经理、党总支书记、董事长，上海市徐汇区建设和交通委员会副主任，上海西岸开发（集团）有限公司党委副书记、总经理、副董事长，上海实业城市开发集团有限公司副总裁，上海城开（集

	团) 有限公司董事、总裁。现任公司第九届董事会董事兼总裁。
曲滋海	曾任上海上实资产经营有限公司总经理助理，上实财务有限公司董事、副总经理，上海实业发展股份有限公司副总裁，上海海外联合投资股份有限公司副总裁，波罗的海明珠股份有限公司副总裁、监事长，上海上投资产经营有限公司党总支副书记、常务副总裁等职务。现任上海上投资产经营有限公司党总支书记、总裁、上海海外联合投资股份有限公司总裁、波罗的海明珠公司董事长、本公司第九届董事会董事。
李开兵	曾任湖北省生态保护和绿色发展投资有限公司董事、总经理，湖北省长江产业投资集团有限公司投资发展部副部长、经营管理部部长，上海实业（集团）有限公司战略规划部副总经理等职务，现任上海实业环境控股有限公司副总经理、本公司第九届董事会董事。
高富平	自 1998 年起在华东政法大学任教，现任华东政法大学法律学院教授、民商法博士组组长、财产法研究院院长等职；兼任中国法学会民法学研究会常务理事，中国法学会网络与信息法学会常务理事，兼任本公司第九届董事会独立董事、思特威（上海）电子科技股份有限公司、兑吧集团有限公司独立董事。
王琳琳	曾任中远集装箱运输有限公司财务副经理、招商局运输集团有限公司财务总监（香港）、香港明华船务公司财务总监（香港）、招商局能源运输股份有限公司副总经理兼财务总监、上海国际港务（集团）股份有限公司副财务总监、副总裁等。现任本公司第九届董事会独立董事、上海海顺新型药用包装材料股份有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。
崔霁	现任上海易居房地产研究院常务副院长，上海市社联委员，兼任上海市房地产行业协理城市更新专委会主任，上海市房产经济学会理事、副秘书长，上海市统计学会理事，上海市建筑学会城市更新专业委员会委员，上海社科院市值管理研究中心特约研究员，本公司第九届董事会独立董事。
陆军	曾任上海华东汽车租赁有限公司副总经理、常务副总经理，上海华泉贸易仓储有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，上海华昊投资管理有限公司总经理，上海华东实业有限公司总经理助理，上海产权拍卖有限公司总经理，本公司总监。现任公司副总裁。
邹勇	曾任青岛市土地规划监察大队副大队长，青岛市规划局信息处副处长、综合处处长，上实发展（青岛）投资开发有限公司副总经理、总经理、董事长，青岛上实城市发展有限公司总经理、董事长，青岛钓鱼台美高梅酒店有限公司（青岛国际啤酒城商业开发有限公司）董事长、总经理，上海上实北外滩投资开发有限公司董事、总经理，上海虹晟投资发展有限公司董事、董事长、总经理，上海实玖置业有限公司董事、总经理，现任公司副总裁。
黄峻	曾任中国电科软件信息服务有限公司医疗健康事业部财务负责人，中国电科上海长江科技发展有限公司财务总监，上海上投资产经营有限公司财务管理部副总经理、总经理，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司财务总监。现聘任为公司副总裁兼财务总监。
高欣	曾任中融国际信托有限公司高级经理、上实管理（上海）有限公司法务主管，现任董事会秘书兼董事会办公室总经理，自 2026 年 1 月 12 日起任本公司副总裁。
袁纪行	曾任上海实业（集团）有限公司审计部助理经理，上海实业控股有限公司内审部经理，上实管理（上海）有限公司审计部主管。至 2025 年 7 月任本公司副总裁兼财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

- 公司于 2025 年 7 月 8 日对外披露了袁纪行女士因工作调动辞去公司副总裁兼财务总监职务；同时聘任黄峻先生为公司副总裁兼财务总监的公告（具体内容详见公司公告[临 2025-21 号]）；
- 公司于 2025 年 9 月 6 日、9 月 23 日分别对外披露了公司关于修订<公司章程>及取消监事会的董事会决议公告及股东会决议公告，公告显示公司将不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使（具体内容详见公司公告[临 2025-32 号、临 2025-35 号]）；
- 公司于 2026 年 1 月 13 日对外披露了聘任高欣女士为公司副总裁，即担任公司副总裁兼董事会秘书的公告（具体内容详见公司公告[临 2026-01 号]）。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王政	上海实业（集团）有限公司	（重大工程）总监	2022年3月	至今
	上海海外联合投资股份有限公司	副董事长	2024年4月	至今
徐槟	上海城开（集团）有限公司	董事、总裁	2024年1月	2025年4月
曲滋海	上海上投资产经营有限公司	党总支书记、总裁	2021年12月	至今
	上海海外联合投资股份有限公司	总裁	2024年7月	至今
	波罗的海明珠公司	董事长	2024年7月	至今
	上海华东实业有限公司	董事	2017年10月	2025年2月
李开兵	上海实业环境控股有限公司	副总经理	2024年7月	至今
黄峻	上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	财务总监	2023年9月	2025年6月
在股东单位任职情况的说明	/			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
高富平	思特威（上海）电子科技股份有限公司	独立董事	2023年11月	至今
	兑吧集团有限公司	独立董事	2019年4月	至今
王琳琳	上海海顺新型药用包装材料股份有限公司	独立董事	2022年11月	至今
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	独立董事	2024年10月	至今
在其他单位任职情况的说明	/			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	1、经公司第九届董事会第七次会议、公司2023年年度股东大会审议通过；公司第九届董事会独立董事会津贴为每人每年10万元（含税）； 2、公司高级管理人员2025年薪酬方案经公司第九届董事会薪酬与考核委员会第四次会议、第九届董事会第二十五次会议审议通过。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司第九届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过公司2025年度高级管理人员薪酬方案。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司以《公司董事、高级管理人员薪酬管理制度》（2025年9月编制）为基本原则，对（1）在公司有专职任职的董事、监事及高级管理人员，根据其在公司实际担任的经营管理职务，严格执行《公司绩效考核奖

	惩实施办法》对其进行考核，确定薪酬标准；（2）不在公司有专职任职的董事、监事不在公司领取报酬；（3）公司独立董事由本公司聘任后，根据股东会审议通过的标准予以发放津贴。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	截至本报告出具日，公司 2025 年度的董事及高级管理人员的薪酬已发放。具体内容详见本章节“三、董事和高级管理人员的情况”之“（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	501.60 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	报告期末，公司独立董事、在任高级管理人员向公司及董事会薪酬与考核委员会提交了个人年度述职报告，公司及董事会薪酬与考核委员会对照各高级管理人员 2025 年度的个人岗位工作计划予以确认完成情况。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	报告期内，公司高级管理人员实际发放薪酬包括前一年度绩效薪酬及当年度基本工资薪酬
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不涉及

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黄峻	副总裁兼财务总监	聘任	/
高欣	副总裁兼董事会秘书	聘任	/
袁纪行	副总裁兼财务总监	离任	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

1、2024年4月，公司收到中国证监会上海监管局出具的《行政处罚决定书》（沪[2024]10-16号），就公司涉嫌信息披露违法违规一案，对公司及曾明、徐晓冰、唐钧、袁纪行、汪良俊、郭伟民处以警告及罚款（具体内容请见公司公告[临 2024-14号]）；

2、2024年4月，上海证券交易所出具纪律处分决定书（[2024]69号），对公司及曾明、唐钧、徐晓冰、袁纪行、汪良俊、郭伟民处以公开谴责。

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
王政	否	8	8	6	0	0	否	3
徐槟	否	8	8	6	0	0	否	3
曲滋海	否	8	8	6	0	0	否	0
李开兵	否	8	8	7	0	0	否	0
高富平	是	8	8	7	0	0	否	2

王琳琳	是	8	8	6	0	0	否	3
崔霁	是	8	8	6	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王琳琳（主任委员）、崔霁、高富平、王政
提名委员会	崔霁（主任委员）、王琳琳、高富平、王政
薪酬与考核委员会	高富平（主任委员）、王琳琳、崔霁、徐槟
战略与投资委员会	王政（主任委员）、徐槟（副主任委员）、李开兵、曲滋海、王琳琳、崔霁

(二) 报告期内审计委员会召开7次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年 1月15日	审议1、上会会计师事务所(特殊普通合伙)与审计委员会沟通的2024年度审计计划报告。	同意上会会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2024年度审计工作计划安排。	
2025年 3月18日	审议1、《2024年度内部控制检查监督报告》；2、《2024年度内部控制评价报告》；3、《关于2024年度计提资产减值准备的议案》；4、《公司关于会计政策变更的议案》；5、《关于公司2024年度财务决算及2025年度财务预算报告》；6、《关于2025年度预计日常关联交易的议案》；7、《2024年年度报告及摘要》；8、《关于聘任2025年度审计机构及2024年度审计费用支付的议案》；9、《董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履职情况监督报告》；10、《董事会审计委员会2024年度履职情况报告》。	审议通过前述议案。	
2025年 4月27日	审议1、《公司2025年度第一季度报告》。	审议通过前述议案。	
2025年 7月7日	审议1、《公司关于聘任副总裁兼财务总监的议案》。	审议通过前述议案。	

2025年 8月25日	审议1、《公司2025年半年度报告及摘要的议案》；2、《公司关于2025年半年度计提资产减值准备的议案》。	审议通过前述议案。	
2025年 9月5日	审议1、《关于修订<审计委员会实施细则>的议案》；2、《关于修订<会计师事务所选聘制度>的议案》。	审议通过前述议案。	
2025年 10月28日	审议1、《公司2025年度第三季度报告》。	审议通过前述议案。	

(三) 报告期内战略与投资委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年 3月17日	审议1、《关于设立公司ESG专项工作小组的议案》；2、《公司2024年度环境、社会及治理（ESG）报告》；3、《公司估值提升计划的议案》。	审议通过前述议案。	

(四) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年 7月7日	审议1、《公司关于聘任副总裁兼财务总监的议案》。	审议通过前述议案。	

(五) 报告期内薪酬与考核委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年 3月14日	审议1、《公司高级管理人员2024年度薪酬方案的议案》。	审议通过前述议案。	
2025年 9月5日	审议1、《关于新增<董事、高级管理人员薪酬管理制度>的议案》。	审议通过前述议案。	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	34
主要子公司在职员工的数量	9,367
在职员工的数量合计	9,401
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	61
专业构成（母公司）	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	0
技术人员	13
财务人员	6
行政人员	15

合计	34
教育程度（母公司）	
教育程度类别	数量（人）
研究生	13
本科	19
大专	2
合计	34

（二）薪酬政策

适用 不适用

公司制定了以岗位责任、能力和业绩为导向，坚持效率优先，兼顾公平，保持公司可持续发展的薪酬政策，实施固定薪酬及绩效考核相结合，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司关爱员工成长，积极建设和谐组织，以“关心员工成长”为管理理念，努力营造进取、健康、安全、和谐的工作氛围。以此为基础，公司为员工构建了良好的社会保障体系，包括社会保险、公积金、补充公积金、企业年金、补充商业医疗保险等在内的多层次、全方位的保障，从经济、服务和精神保障入手，有效解决员工后顾之忧并保持人才队伍稳定。

（三）培训计划

适用 不适用

2025年围绕技能提升、数字化转型、风险防范、党建规范等重点领域，系统开展各类专题、专项培训，覆盖全体员工及关键岗位骨干，持续提升员工专业能力与合规意识、为骨干及青年人才搭建成长平台。成功举办青年人才专题培训班，定制化课程融合思想引领、专业实务与综合能力提升，通过多元教学形式助力青年员工成长成才。同步推进舆情管理等专项培训，不断强化队伍综合素养，为公司高质量发展提供坚实人才保障。

（四）劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

（一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》要求，修改完善了《公司章程》中有关利润分配政策的条款，进一步明确和规范了公司利润分配政策，有效提高了分红决策的透明度和可操作性，充分考虑了投资者特别是中小投资者的要求和意愿，兼顾了对投资者的合理回报及公司的可持续发展，切实维护了所有股东特别是中小投资者的利益，并已经公司第五届董事会第三十二次会议及公司2012年度第二次临时股东大会审议通过。

经公司第九届董事会第七次会议、2023年年度股东会审议通过，公司根据《公司法》《证券法》中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》（2023年修订）《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号-规范运作》的要求以及《公司章程》等相关规定，制订了《2024年-2026年度股东回报规划》。

公司现金分红政策为：最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。鉴于公司2024、2025年度归属于上市公司股东的净利润为负数，无法有效计算最近三个会计年度的年均现金分红比例。公司前三个盈利的会计年度（2021-2023）累计现金分红占该三年实现的年均可分配利润的90.43%，符合公司现金分红政策。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	38,735,820.73
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	38,735,820.73
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-260,094,280.64
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-618,020,220.58
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	2,076,110,400.13

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况适用 不适用**(四)报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**适用 不适用**十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况**适用 不适用

2025 年度公司已按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引等规定的要求不断完善内部控制制度体系，定期对相关制度进行改善和优化，协调和推进相关制度的修改和完善，在已初步建立的三类制度体系（一类，核心管理制度；二类，专业/专项管理制度；三类，操作手册或指引）的基础上进行了梳理、优化、完善。2025 年度公司相关部门 33 项、新增制度 12 项、废止制度 2 项，涉及党建、董事会专业委员会、不动产租赁、风险管理、采购管理、财务管理、安全管理等方面。制度完成修订、新增后，及时向公司各级进行宣贯培训。

报告期内，公司遵循《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，进一步健全以风险为导向、以合规为底线的内控体系，不断健全完善组织层面和业务层面的内部控制，并加强内控执行落实。一方面公司以全面风险管理为导向，加强对关键环节和重点领域的检查力度；另一方面持续推进对内控缺陷的整改跟踪闭环与量化考核，巩固整改成果，确保整改成效，不断提高公司内部控制运行的有效性。

公司已按相关法律法规要求编制了《公司 2025 年度内部控制自我评价报告》，报告全文刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用**十一、报告期内对子公司的管理控制情况**适用 不适用

报告期内，在公司管理方面，公司按既定工作目标，对各控股子公司经营类及运营类业绩性指标（含财务、费用、营销、开发、投资、租赁、物业管理指标等）、综合管理指标（含安全生产、行政管理、信息化工作等指标）、约束性指标（含内控管理、审计整改、企廉维稳等指标）等方面进行了：（1）指标考核约束；（2）定期实施跟踪；（3）年度考核等管控工作。公司进一步明确了各控股子公司的董事会对经营层的授权管理要求，完善了对各控股子公司经营管控的制度，提升了可公司的经营管理水平。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用**十二、内部控制审计报告的相关情况说明**适用 不适用

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

/

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

公司编制并披露了《公司 2025 年度环境、社会及治理（ESG）报告》，报告全文刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	0.20	/
其中：资金（万元）	0.20	/
物资折款（万元）	/	/
惠及人数（人）	/	/

具体说明

√适用 □不适用

2025 年 9 月，公司下属上海上实物业管理有限公司湖州分公司海上湾项目管理处、上海上实物业管理有限公司湖州上实雍景湾项目参加 2025 年吴兴区“慈善一日捐”活动，支持当地公益慈善事业，合计捐款 0.2 万元。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	9.20	/
其中：资金（万元）	9.20	/
物资折款（万元）	/	/
惠及人数（人）	300	/
帮扶形式(如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等)	产业巩固、教育帮扶、困难户帮扶	/

具体说明

√适用 □不适用

1、2025 年，根据上实发展与云南省弥渡县德苴乡塘子村签署的第三轮（2023-2025 年度）帮扶合作协议书，公司锚定乡村振兴战略部署，持续深化沪滇协作帮扶工作。本年度，精准投入定向帮扶资金 9 万元，重点用于当地特色产业巩固提升与民生保障改善项目，有效助力帮扶地区夯实发展基础、增强内生动力。为确保帮扶资金用在实处、帮扶项目落地见效，根据安排，后续将赴滇开展实地考察，全面考察帮扶项目建设运营及资金使用情况，同步开展走访慰问活动，深入了解当地群众实际需求。在此基

基础上，公司计划追加帮扶资金，专项用于当地硬件设施升级，以务实举措深化沪滇产业扶贫协作，为推动帮扶地区实现高质量发展注入持久动能。

2、为贯彻落实中共中央农村工作领导小组关于深入推进乡村振兴、东西部协作和对口支援各项工作的部署要求，上海市物业管理行业协会在本市物业行业内推进云南省巧家县乡村振兴、促进对口地区内生可持续发展，巩固拓展教育帮扶项目活动。上海上实物业管理有限公司作为会员单位，自愿捐赠向上海市慈善基金会捐赠 0.2 万元，定向用于云南省巧家县职业教育帮扶项目，助力补齐巧家县职业高级中学设备短板，对深化新时代文明建设及更好地实施乡村振兴战略起到推动作用。

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上实集团	上实集团作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实持有的本公司63.65%股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于2014年7月届满。公司于2014年7月4日召开2014年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期3年履行前述解决同业竞争的承诺。公司于2017年7月3日召开2017年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺事项履行期限的议案》，同意延期2年履行前述解决同业竞争的承诺。	是	见“承诺时间”	否	承诺函包括两项内容，一是关于青浦朱家角项目，该部分承诺事项通过上实控股与上实发展分别向对方地块的项目公司进行增资并使上实发展持有增资后各项目公司51%控股权的方式，已于2012年完成。二是房地产业务整理，对于该部分承诺事项，上实集团作为上实控股的控股股东，鼓励和支持相关公司在法律法规和监管政策允许的条件下，运用市场化手段分步解决部分同业竞争问题，包括：（1）上实集团将参与上海国资国企改革过程中获得的上海上投控股有限公司下属房地产业务注入上实发展，实现了境内非上市公司房地产业务的整合；（2）2017年，上实发展通过收购上实城开所属物业管理企业的股权，实现了两家上市公司物业管理业务的整合。对于两地上市公司房地产业务的整理方案，首先，作为上实控股的控股股东，上实集团只能通过上实控股落实推动相关事项，而上实控股作为香港联交所上市公司，必须在香港上市规则及政策允许的法律框架内寻找相应的解决方案；其次，上实发展作为A股上市公司、上实城开作为香港联交所上市公司，任何业务整理方案，都必须遵循两地市场的监管规则及履行三个上市公司的独立决策程序，尤其是中小投资者的独立表决程序，而两地资本市场对房地产上市公司估值存在的较大差异导致三家公司中小股东利益难以在同一方案中得以平衡；再次，上实集团作为国有独资企业，业务整理方案也受制于国资监管规定。虽然上实集团通过上实控股解决同业竞争承诺问题的努力从未间断，然而，由于现时的宏观环境、资本市场、行业格局及相关公司的经营情况与承诺当时相比已发生了重大的变化，且存在上述法律障碍，目前尚未能推出一个可以兼顾各方利益的稳妥解决方案。	一方面，上实集团将在符合沪港两地资本市场相关法律法规及维护相关公司合法权益的前提下，建议上实控股继续做好相关事项推进工作；另一方面，将建议上实控股进一步明晰旗下房地产业务板块的发展战略定位，在平衡相关公司各方利益的前提下，根据各自优势特点推进业务发展，实现上市公司持续健康稳定发展。
	解决同业竞争	上海上实/金钟控股	上海上实作为收购人，与一致行动人金钟控股就上实发展间接控股股东股权调整一事作出《关于避免与上实发展同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：“1、本公司及本公司控制的企业与上实发展主营业务之间不存在对上实发展构成重大不利影响的同业竞争。2、本公司知悉并确认，上海实业（集团）有限公司（以	2025年12月29日	否	在上海上实/金钟控股对上实发展拥有控制权期间持续	是		

			<p>下简称“上实集团”)此前已就避免与上实发展的同业竞争出具了相关承诺函。本次股权调整完成后,本公司将积极敦促上实集团继续遵守并履行其已作出的相关避免同业竞争承诺。</p> <p>3、本次股权调整完成后,本公司将采取合法及有效的措施,促使本公司控制的其他企业不新增与上实发展主营业务构成重大不利影响的同业竞争。若本公司及本公司控制的企业新增与上实发展的业务构成重大不利影响的同业竞争的业务或活动,本公司在符合适用的法律法规及相关政策允许的前提下,采取合法及有效措施解决此类同业竞争。</p> <p>4、如因本公司未履行上述承诺而给上实发展造成损失,本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>5、本承诺函自出具之日起生效并在本公司对上实发展拥有控制权期间持续有效。”</p>			有效。		
解决关联交易	上海上实/金钟控股	<p>上海上实作为收购人,与一致行动人金钟控股就上实发展间接控股股东股权调整一事作出《关于减少及规范与上实发展关联交易的承诺函》,承诺内容如下:“1、在不对上实发展及其全体股东的利益构成不利影响的前提下,本公司承诺将尽量避免和减少与上实发展及其下属企业之间将来可能发生的关联交易。</p> <p>2、对于确有必要或有合理理由存在的关联交易,本公司承诺将按照市场原则或其他合理的原则确定关联交易价格,并将与上实发展依法签订规范的关联交易协议,确保关联交易价格具有公允性。本公司承诺将按照有关法律法规和上实发展的公司章程的规定履行审议程序及相关的信息披露义务。</p> <p>3、本公司承诺不利用关联交易违规占用或非法转移上实发展的资金、资产、利润或其他资源,不利用关联交易损害上实发展及其他股东的利益。</p> <p>4、如因本公司未履行上述承诺而给上实发展造成损失,本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>5、本承诺函自出具之日起生效并在本公司对上实发展拥有控制权期间持续有效。”</p>	2025年12月29日	否	在上海上实/金钟控股对上实发展拥有控制权期间持续有效。	是		
其他	上海上实/金钟控股	<p>上海上实作为收购人,与一致行动人金钟控股就上实发展间接控股股东股权调整一事作出《关于保持上实发展之上市公司独立性的承诺》,承诺内容如下:“1、本次股权调整完成后,本公司及控制的其他企业将继续积极保持与上实发展之间的人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。</p> <p>2、本公司将按照法律法规及上实发展的公司章程依法行使股东权利,并严格遵守监管机构关于上市公司独立性的相关规定,不利用上实发展的股东地位影响上实发展的独立性或违反其他上市公司规范运作程序,干预上实发展经营决策,不损害上实发展和其他股东的合法权益。</p> <p>3、如因本公司未履行上述承诺而给上实发展造成损失,</p>	2025年12月29日	否	在上海上实/金钟控股对上实发展拥有控制权期间持续有效。	是		

			本公司将依法承担相应的赔偿责任。 4、本承诺函自出具之日起生效并在本公司对上实发展拥有控制权期间持续有效。”						
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海上实	上海上实与本公司签署了《避免同业竞争声明与承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。	2008年3月	否	长期有效	是	除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司17.65%股权尚未解决外，上海上实已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的全部同业竞争问题。上海上实持有的公司17.65%股权事项如下：上海海外联合投资股份有限公司所负责的俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，目前仍不具备注入上市公司的条件。上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司17.65%股权委托本公司管理，管理费用为每年合计50万元人民币。	将在条件成熟时履行。
与再融资相关的承诺	其他	上实集团	上实集团于2014年12月17日向上实发展出具《关于制定保护中小投资者权益具体措施的回函》，同意：为充分保护中小投资者利益，若公司发生公司债发行申请函中涉及的项目（上海朱家角“海源别墅”、上海朱家角“海上湾”、上海朱家角“D地块”、湖州“湖润商务广场”、上实湖州花园酒店、青岛“国际啤酒城”、泉州“B-2、B-7-1、B-7-2”地块项目）因延期开竣工问题受到政府处罚或承担相关出让合同项下的违约责任，上实集团将承担由此产生的全部损失。	2014年12月17日	否	已履行完毕	是		

注：2025年12月，公司披露了《收购报告书》，上海上实通过金钟控股收购上实集团股份，成为公司间接控股股东，上海上实及金钟控股就本次收购事项对公司作出了上述相关承诺（具体请见公司于2025年12月31日对外披露的《上实发展收购报告书》）。

(二)公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

□适用 √不适用

业绩承诺变更情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	上会会计师事务所 (特殊普通合伙)	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	190	168
境内会计师事务所审计年限	29	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	陈颖、蓝锦芳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1、1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	60

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第十六次会议、2024年年度股东会审议通过《公司关于聘任2025年度审计机构及2024年度审计费用支付的议案》，公司根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》

（财会[2023]4号）及《公司会计师事务所选聘制度》（2024年3月版）的有关规定，公司原聘任的会计师事务所已达国有企业连续聘任同一会计师事务所的服务年限，经公司履行公开招标程序及董事会、股东会审议通过确认聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司本部2025年度审计机构，公司于2025年内已就变更会计师事务所事项与上会会计师事务所（特殊普通合伙）、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）进行了沟通，两家会计师事务所对此表示无异议。前后两任会计师事务所将按照《中国注册会计师审计准则1153号-前任注册会计师与后任注册会计师的沟通》要求，做好沟通、配合及衔接工作（具体内容详见公司公告[临2025-09号]）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
上实发展2025年度预计日常关联交易事项的公告	公司临时公告[临2025-10]

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易金额
上实管理(上海)有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	4,319,188.60
上海上实(集团)有限公司	间接控股股东	提供劳务	收取租赁费	4,249,809.56
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营企业	提供劳务	收取租赁费	3,623,784.19
上海上实集团财务有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	3,558,566.67
上海上实金融服务控股股份有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	2,781,188.64
上实环境(上海)有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	1,665,285.65
上海海外联合投资股份有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	919,691.40
上海跻沅基础建设有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	596,171.44
上海上药信谊药厂有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取工程项目费用	6,415,094.34
上海上实(集团)有限公司	间接控股股东	提供劳务	物业服务费用	2,281,177.77
合计				30,409,958.26
大额销货退回的详细情况				/
关联交易的说明：公司 2025 年度实际发生日常关联交易金额在 2025 年度的预计金额范围内。				

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
上实发展关于向合营公司提供财务资助暨关联交易的公告	公司临时公告[临 2024-32]

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海上药信谊药厂有限公司	集团兄弟公司	-	160.00	160.00			
上海实银资产管理有限公司	联营公司	10.07	-	10.07			
上海上实龙创智能科技有限公司	原控股子公司	46,167.13	-	46,167.13			
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营公司	651.29	3.94	655.23			
上海实银资产管理有限公司	联营公司	372.84	-	372.84			
上海上实(集团)有限公司	间接控股股东	290.45	-62.34	228.11			
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营公司				118.34	-	118.34
庄伟峰	其他关联人				21.52	494.28	515.80
江建钦	其他关联人				21.52	494.28	515.80
合计		47,491.78	101.60	47,593.38	161.38	988.56	1,149.94
关联债权债务形成原因	报告期内，(1)公司子公司应收上海上药信谊药厂有限公司 160.00 万元，系应收工程项目管理费；(2)公司子公司应收上海实银资产管理有限公司 10.07 万元，系应收的办公楼租赁款；(3)公司应收上海上实龙创智能科技有限公司 46,167.13 万元，系股东垫款；(4)公司应收上海上实北外滩新地标建设开发有限公司 655.23 万元，系对合营企业的股东垫款；(5)公司应收上海实银资产管理有限公司 372.84 万元，系对联营企业的股东垫款；(6)公司子公司应收上海上实(集团)有限公司 228.11 万元，系应收的物业服务款项；(7)公司应付上海上实北外滩新地标建设开发有限公司 118.34 万元，系收取的办公楼租赁押金；(8)公司子公司应付江建钦和庄伟峰各 515.80 万元，系应付少数股东的利息。						
关联债权债务对公司的影响	/						

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一)托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二)担保情况

适用 不适用

(三)委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四)其他重大合同

适用 不适用

报告期内，公司所签署的重大销售合同请见本报告“第三节管理层讨论与分析”之“五、报告期内主要经营情况”之“（一）主营业务分析”项下“2、收入与成本分析”之“（3）重大采购合同、重大销售合同的履行情况”段落。

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、2025年7月，公司与上海北外滩（集团）有限公司签订《战略合作协议》（具体内容请见公司公告[临 2025-22 号]）；

2、2025年8月，公司下属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”）与上海实森置业有限公司（以下简称“实森置业”）签订《工程建设项目管理与结算服务协议》之补充协议，就上实城发为实森置业提供的上海市虹口区北外滩 HK324-01 地块（即“北外滩 89#地块”）项目管理服务进行结算，双方确认实森置业拟于 2025-2026 年期间分批次向上实城发支付合计人民币 2 亿元（含税）的项目管理服务费用，截至本报告期末，公司已收到实森置业支付项目管理费人民币 1.675 亿元；

3、2025年10月，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实集团 100%股权调整至上海上实全资子公司金钟控股持有，从而使得上海上实间接控制公司 56.18%股份（具体内容请见公司公告[临 2025-36 号]）。公司于 12 月 31 日披露了该事项的《收购报告书》，截至本报告期末，该事项已完成相关的境内外公司/工商变更登记；

4、2025年12月，公司对外披露了《公司关于原下属子公司原董事长二审刑事判决书的公告》（具体内容请见公司公告[临 2025-41 号]）；

5、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（以下简称“上实龙创”）业绩对赌承诺，（2）上实龙创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；

6、2024年9月，君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）诉公司合同纠纷一案（具体内容请见公司公告[临 2024-38 号]），原告于 2025 年 12 月变更部分诉讼请求，截至本报告披露日，该案件仍在审理过程中；

7、截至本报告披露日，公司因前期虚假陈述收到中小投资者起诉案件一共 276 起，合计诉请金额约 5,874.26 万元，2025 年内实际赔付 5,791.89 万元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	38,201
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	39,591

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份状态	数量	
上实地产发展有限公司		896,435,864	48.60	0	无	0	境外 法人
上海上投资产经营有限公司		111,779,879	6.06	0	无	0	国有 法人
君证（宁波梅山保税港		66,908,443	3.63	0	无	0	其他

区)股权投资合伙企业(有限合伙)							
中国长城资产管理股份有限公司		31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
上海工业投资(集团)有限公司		26,441,700	1.43	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	14,268,511	21,661,462	1.17	0	无	0	其他
上海上实投资管理咨询有限公司		11,853,660	0.64	0	无	0	国有法人
上海迎水投资管理有限公司一迎水文龙私募证券投资基金		10,935,890	0.59	0	质押	10,935,890	其他
上实置业集团(上海)有限公司		10,464,216	0.57	0	无	0	国有法人
上海光通信有限公司		10,449,300	0.57	0	无	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上实地产发展有限公司	896,435,864	人民币普通股	896,435,864				
上海上投资产经营有限公司	111,779,879	人民币普通股	111,779,879				
君证(宁波梅山保税港区)股权投资合伙企业(有限合伙)	66,908,443	人民币普通股	66,908,443				
中国长城资产管理股份有限公司	31,770,459	人民币普通股	31,770,459				
上海工业投资(集团)有限公司	26,441,700	人民币普通股	26,441,700				
香港中央结算有限公司	21,661,462	人民币普通股	21,661,462				
上海上实投资管理咨询有限公司	11,853,660	人民币普通股	11,853,660				
上海迎水投资管理有限公司一迎水文龙私募证券投资基金	10,935,890	人民币普通股	10,935,890				
上实置业集团(上海)有限公司	10,464,216	人民币普通股	10,464,216				
上海光通信有限公司	10,449,300	人民币普通股	10,449,300				
前十名股东中回购专户情况说明	/						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	/						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前10名无限售条件流通股股东中,第1名、第2名、第5名、第7名、第9名、第10名的实际控制人均为上海市国有资产监督管理委员会。第1名上实地产发展有限公司与第2名上海上投资产经营有限公司、第7名上海上实投资管理咨询有限公司、第9名上实置业集团(上海)有限公司同受上海上实(集团)有限公司控制,构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。未知其他无限售条件流通股股东之间,是否存在《上市公司收购管理办法》所规定的一致行动人情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/						

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

注:经查,报告期内公司持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东未通过参与转融通业务出借公司股份。

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三)战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一)控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海实业控股有限公司
单位负责人或法定代表人	冷伟青
成立日期	1996-01-09
主要经营业务	基础设施、房地产及消费品
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	1、上海实业城市开发集团有限公司（于香港交易所主板上市，股份代号：00563），截至2025年12月31日，占其43.12%股权。2、上海实业环境控股有限公司（于新加坡主板上市，股份代号：BHK/于香港交易所主板上市，股份代号：00807）截至2025年12月31日，占其49.25%股权。
其他情况说明	上实控股通过其全资子公司上实地产持有本公司48.60%股权。
名称	上海上实（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	冷伟青
成立日期	1996年8月20日
主要经营业务	实业投资，国内贸易（除专项规定），授权范围内的国有资产经营与管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	1、上海实业控股有限公司（于香港交易所主板上市，股份代号：363），截至2025年12月31日，上海上实通过金钟控股持有其63.16%股权。2、上海医药集团股份有限公司（于上海交易所主板上市，股份代号：601607/于香港交易所主板上市，股份代号：02607），截至2025年12月31日，上海上实及其一致行动人合计持有其38.748%的股权，其中：上海上实直接持有其5.981%股权，通过上海医药（集团）有限公司间接持有其19.322%股权，通过上实集团间接持有其13.445%股权。3、上海建科咨询集团股份有限公司（于上海交易所主板上市，股份代号：603153），截至2025年12月31日，占其19.52%股权。
其他情况说明	上海上实通过金钟控股及其他各级下属子公司合计间接控制本公司56.18%股权。

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

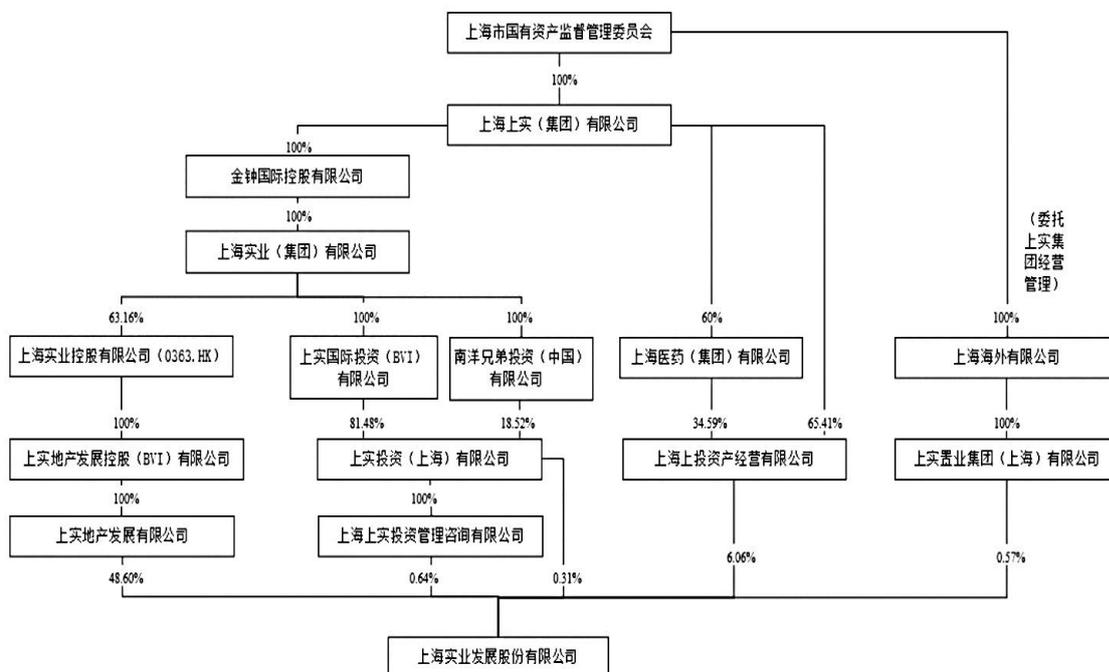
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：截至本报告披露日，上实投资（上海）有限公司已正式更名为上海上实健康医疗有限公司，其持有本公司股份数未发生变化。

(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	/
成立日期	/
主要经营业务	/
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	/
其他情况说明	公司最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

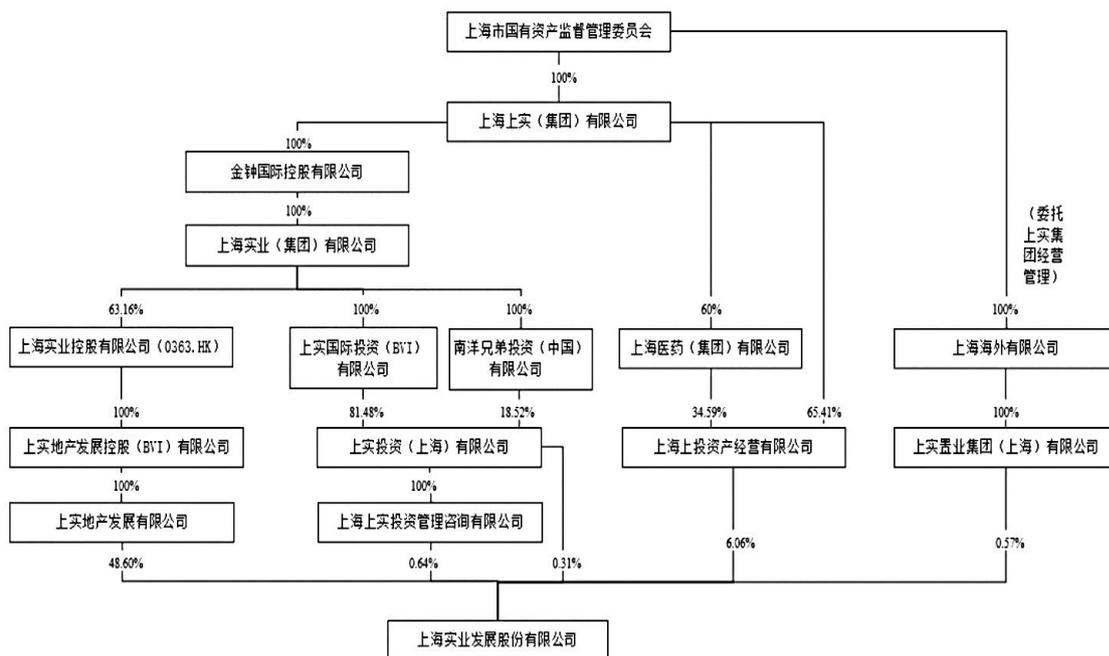
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%以上

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、 优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

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。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产业务相关存货的跌价准备	
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%。 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	我们执行的审计程序主要包括： 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。

<p>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、预计的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>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。</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>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。</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>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。</p>
	<p>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。</p>
	<p>7. 检查财务报表附注与存货的可变现净值有关的披露。</p>

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。

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，就可能对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。

(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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈颖
（项目合伙人）

中国注册会计师：蓝锦芳

中国 北京

2026年3月19日

财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	645,550.00	
应收账款	3	145,189,432.01	89,915,988.73
应收款项融资			
预付款项	4	10,487,964.59	7,189,738.46
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5	106,328,495.58	245,806,674.54
其中：应收利息			
应收股利		209,125.71	84,787,395.32
买入返售金融资产			
存货	6	13,215,190,534.71	13,799,805,306.71
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	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：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	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
其他非流动金融资产			
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
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
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
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			

商誉	14	40,456,329.28	40,456,329.28
长期待摊费用			
递延所得税资产			
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
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	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
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	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
其中：应付利息			
应付股利		45,564.43	45,564.43
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	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：			
保险合同准备金			
长期借款	26	8,896,305,799.95	12,065,640,665.58
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	27	7,461,224.92	6,477,562.36
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	28	-	59,733,338.12
递延收益			
递延所得税负债	15	15,494,505.98	43,904,205.31
其他非流动负债			
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
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	29	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	30	4,021,146,772.83	4,021,146,772.83
减：库存股			
其他综合收益	31	-136,053,266.92	-137,421,490.05
专项储备			
盈余公积	32	593,071,394.83	584,952,561.38
一般风险准备			
未分配利润	33	4,112,866,344.31	4,739,005,398.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）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
所有者权益（或股东权益）合计		12,393,145,511.53	12,952,322,094.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,124,162,696.13	30,452,873,927.47

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	2,000.00	2,000.00
应收款项融资			
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
其中：应收利息			
应收股利		-	84,578,269.61
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		64,059.04	3,753.01
流动资产合计		14,638,906,042.60	15,285,666,357.05
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	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

其他非流动金融资产			
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
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		1,126,160.00	
非流动资产合计		14,584,410,238.36	14,743,406,619.74
资产总计		29,223,316,280.96	30,029,072,976.79
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,684.95	3,684.95
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
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
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,070,970,000.00	2,111,520,000.00
其他流动负债			
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
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		-	57,533,338.12
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,200,919,285.00	10,948,157,623.12
负债合计		21,127,729,011.76	22,015,999,481.17

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,742,369,543.79	3,742,369,543.79
减：库存股			
其他综合收益		-126,689,805.25	-128,015,244.29
专项储备			
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
所有者权益（或股东权益）合计		8,095,587,269.20	8,013,073,495.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,223,316,280.96	30,029,072,976.79

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2025年度	2024年度
一、营业总收入		3,388,315,837.63	2,493,826,019.29
其中：营业收入	34	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,289,544,372.05	2,624,892,002.95
其中：营业成本	34	2,384,119,200.52	1,828,222,101.75
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	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（损失以“-”号填列）	41	-3,518,105.38	229,799,383.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	42	-99,249.12	5,040,126.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	43	-690,815,366.10	-101,550,448.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	44	4,145,149.95	584,062.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-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
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-560,254,422.23	-158,669,834.59
减：所得税费用	47	1,620,177.86	160,935,356.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-561,874,600.09	-319,605,191.26
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-561,874,600.09	-319,605,191.26
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-618,020,220.58	-291,286,638.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		56,145,620.49	-28,318,552.97
六、其他综合收益的税后净额	31	1,368,223.13	-108,498,695.09
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		1,368,223.13	-108,548,451.30
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		1,368,223.13	-108,548,451.30
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			49,756.21
七、综合收益总额		-560,506,376.96	-428,103,886.35
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-616,651,997.45	-399,835,089.59
（二）归属于少数股东的综合收益总额		56,145,620.49	-28,268,796.76
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	48	-0.34	-0.16
（二）稀释每股收益(元/股)	48	-0.34	-0.16

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：/ 元，上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2025年度	2024年度
一、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
销售费用			
管理费用		58,361,036.93	68,607,781.86
研发费用			
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（损失以“-”号填列）	5	203,806,714.91	110,720,517.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,561.58	-59,293,442.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		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
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		81,188,334.54	-94,954,236.61
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		81,188,334.54	-94,954,236.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		81,188,334.54	-94,954,236.61
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		1,325,439.04	-109,255,048.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,325,439.04	-109,255,048.50
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		1,325,439.04	-109,255,048.50
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		82,513,773.58	-204,209,285.11
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,498,029,784.36	3,171,818,847.76
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		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
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		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
收到其他与投资活动有关的现金			
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	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	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
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	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		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
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	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、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	50	628,984,276.41	183,164,197.24
加：期初现金及现金等价物余额	50	4,089,087,595.04	3,905,923,397.80
六、期末现金及现金等价物余额	50	4,718,071,871.45	4,089,087,595.04

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		118,711,427.86	
收到其他与投资活动有关的现金			
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
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		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
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		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		5,135,655,000.00	7,428,500,000.00
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		5,042,479,863.64	6,920,084,545.49
筹资活动产生的现金流量净额		93,175,136.36	508,415,454.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		429,897,176.92	511,087,021.12
加：期初现金及现金等价物余额		2,400,087,995.03	1,889,000,973.91
六、期末现金及现金等价物余额		2,829,985,171.95	2,400,087,995.03

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	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	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-		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）所有者投入和减少资本							-						1,710,000.00	1,710,000.00	
1. 所有者投入的普通股													1,710,000.00	1,710,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（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. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配													-380,205.81	-380,205.81	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	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	

上海实业发展股份有限公司2025年年度报告

项目	2024年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					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）所有者投入和减少资本					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. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					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. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-38,735,820.73		-38,735,820.73	-5,753,617.75	-44,489,438.48
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他											-412.43		-412.43	-178.57	-591.00
四、本期末余额	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

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							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）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									8,118,833.45	-8,118,833.45	
1. 提取盈余公积									8,118,833.45	-8,118,833.45	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	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

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-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）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-38,735,820.73	-38,735,820.73
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-38,735,820.73	-38,735,820.73
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	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

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

一、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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“上海浦东不锈钢薄板股份有限公司”。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。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提金额≥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≥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≥人民币1000万元

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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，其余金额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。

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会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。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. 现金及现金等价物的确定标准

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

√适用 □不适用

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。

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。

(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。

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。

10. 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

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

(1) 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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。

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

(1) 确认条件

√适用 不适用

固定资产仅在与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。

(2) 折旧方法

√适用 不适用

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：

类别	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

√适用 不适用

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。

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

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用 √不适用

16. 资产减值

√适用 □不适用

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。

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) 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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) 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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) 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

18. 预计负债

适用 不适用

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。

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. 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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。

(3) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

□适用 √不适用

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。

(1) 合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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，以购建或以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。

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

23. 租赁

√适用 □不适用

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。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

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) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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。

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。

其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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。

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。

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间的土地增值税支出及相关计提金额。

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

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称		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有限公司	小型微利企业	5

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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
存放财务公司存款		
合计	4,740,426,398.69	4,140,404,537.99
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

其他说明：

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。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	645,550.00	
合计	645,550.00	

3. 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	137,841,026.43	82,974,099.57
其中：1年以内	137,841,026.43	82,974,099.57
1至2年	3,657,410.37	2,611,594.48
2至3年	2,256,112.42	1,556,564.16
3年以上		
3至4年	1,556,564.16	6,596,958.48
4至5年	2,613,513.98	772,717.10
5年以上	772,717.10	-
合计	148,697,344.46	94,511,933.79

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	873,455.10	0.59	772,717.10	88.47	100,738.00	873,455.10	0.92	772,717.10	88.47	100,738.00
其中：										
单项计提坏账准备	873,455.10	0.59	772,717.10	88.47	100,738.00	873,455.10	0.92	772,717.10	88.47	100,738.00
按组合计提坏账准备	147,823,889.36	99.41	2,735,195.35	1.85	145,088,694.01	93,638,478.69	99.08	3,823,227.96	4.08	89,815,250.73
其中：										
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	93,638,478.69	99.08	3,823,227.96	4.08	89,815,250.73
合计	148,697,344.46	100.00	3,507,912.45	2.36	145,189,432.01	94,511,933.79	100.00	4,595,945.06	4.86	89,915,988.73

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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
上海实银资产管理有限公司	100,738.00	-	-	关联方
合计	873,455.10	772,717.10	88.47	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2024年	
	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
上海实银资产管理有限公司	100,738.00	-
合计	873,455.10	772,717.10

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
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

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

应收账款坏账准备的变动如下:

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	772,717.10	-	-			772,717.10
按组合计提坏账准备	3,823,227.96	1,166,196.37	2,254,228.98			2,735,195.35
合计	4,595,945.06	1,166,196.37	2,254,228.98			3,507,912.45

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	40,000,000.00		40,000,000.00	26.90	-
第二名	5,044,604.76		5,044,604.76	3.39	7,566.91
第三名	4,859,202.26		4,859,202.26	3.27	7,288.80
第四名	4,679,729.66		4,679,729.66	3.15	7,019.59
第五名	4,152,971.05		4,152,971.05	2.79	6,229.46
合计	58,736,507.73		58,736,507.73	39.50	28,104.76

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	9,944,257.28	94.82	5,996,731.01	83.41
1至2年	213,596.05	2.04	964,392.16	13.41
2至3年	271,021.18	2.58	169,525.21	2.36
3年以上	59,090.08	0.56	59,090.08	0.82
合计	10,487,964.59	100.00	7,189,738.46	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	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	5,276,870.77	50.31

5. 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	209,125.71	84,787,395.32
其他应收款	106,119,369.87	161,019,279.22
合计	106,328,495.58	245,806,674.54

应收股利

(1) 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
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	-	84,578,269.61
合计	209,125.71	84,787,395.32

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	47,801,318.80	91,333,028.15
其中：1年以内	47,801,318.80	91,333,028.15
1至2年	18,534,208.27	35,398,598.34
2至3年	11,206,285.04	14,422,842.37
3年以上	534,426,956.03	526,422,761.51
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	611,968,768.14	667,577,230.37

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
合计	611,968,768.14	667,577,230.37

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	715,627.85	28,662,148.60	477,180,174.70	506,557,951.15
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-47,690.92	47,690.92	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	244,510.06	1,786,143.17	-	2,030,653.23
本期转回	628,133.13	2,111,072.98	-	2,739,206.11
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	284,313.86	28,384,909.71	477,180,174.70	505,849,398.27

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

其他应收款坏账准备的变动如下：

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	506,557,951.15	2,030,653.23	2,739,206.11			505,849,398.27
合计	506,557,951.15	2,030,653.23	2,739,206.11			505,849,398.27

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
上海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	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	押金、保证金、 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	505,009,872.48	82.52			481,928,623.68

6. 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	829,744.36	-	829,744.36	877,922.24	-	877,922.24
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
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
低值易耗品	1,054,699.58	-	1,054,699.58	1,307,931.11	-	1,307,931.11
合计	15,653,933,547.51	2,438,743,012.80	13,215,190,534.71	15,901,885,669.00	2,102,080,362.29	13,799,805,306.71

其他说明：

√适用 □不适用

(2) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (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				9,350,696,330.42	8,377,891,130.90

(3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

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/2018年	713,808,342.41	-	37,688,703.12	676,119,639.29
长沙丰盛时代大厦	2016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	2021年	886,456,484.49	-	472,346,100.85	414,110,383.64
成都海上海	2015年	174,147,210.56	-	368,137.82	173,779,072.74
上海海源别墅项目	2024年	278,736,126.22	9,899.22	117,031,178.94	161,714,846.50
上海嘉定·海上荟	2016年	95,499,538.71	-	587,966.50	94,911,572.21
湖州天澜湾	2019年	89,189,293.13	-	-	89,189,293.13
上海胶州路、瑞金南路等房产	2017年/2018年	87,727,418.14	-	-	87,727,418.14
上海青浦海上湾四期	2020年	86,254,188.08	-	2,307,419.99	83,946,768.09
上海青浦海上湾五期	2023年	60,872,761.14	-	1,337,862.88	59,534,898.26
上海青浦和墅	2021年	32,460,413.81	-	-	32,460,413.81
上海·宝山海上菁英二期	2022年	44,359,572.76	-	13,772,655.39	30,586,917.37
杭州余杭·白洋港城一期	2018年	30,186,829.06	-	-	30,186,829.06
重庆海上海	2018年	31,134,078.40	-	1,536,461.87	29,597,616.53
上海·宝山海上菁英一期	2022年	37,051,767.31	-	8,345,321.56	28,706,445.75
上海嘉定·海上公元	2018年	26,115,554.08	-	108,797.64	26,006,756.44
湖州雍景湾	2020年	25,258,281.48	-	4,669,013.54	20,589,267.94
重庆水天花园	2011年	12,127,500.01	-	379,862.41	11,747,637.60
上海黄浦新苑二期	2008年	11,683,025.28	-	-	11,683,025.28
上海青浦海上郡	2016年	684,146.16	-	-	684,146.16
合计		7,521,808,684.75	11,754,156.94	1,232,210,068.54	6,301,352,773.15

(4) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	189,857,034.35	116,810,946.81		-		306,667,981.16
开发产品	1,912,223,327.94	533,912,943.36		314,061,239.66		2,132,075,031.64
合计	2,102,080,362.29	650,723,890.17		314,061,239.66		2,438,743,012.80

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) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
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	194,961.65	24,586.93
合计	537,323,779.11	411,004,542.67

8. 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	年初减值准 备	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他		
一、合营企业												
上海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	-
小计	4,790,200,591.67	-		-	-4,176,464.85					-	4,786,024,126.82	-
二、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)	-	-		-	-					-	-	-
WeplusCapitalCompanyLimited(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。

9. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
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	-	-	-		81,000,000.00		17,164,611.24	-	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	-	27,459,942.47	78,659.29		76,901,142.25		4,361,084.72	-	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	2,339,776.06	1,246,779.75		29,444,722.73		1,784,498.79	-	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		1,136,538.33		-	9,363,461.67	不以出售为目的	
合计	209,413,898.71	7,500,000.00	29,799,718.53	1,368,223.13		188,482,403.31		23,310,194.75	159,363,461.67	/	

减少投资系收回投资

10. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,086,132,409.23	6,086,132,409.23
2.本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	16,029,629.80	16,029,629.80
(1) 处置或报废	6,415,986.84	6,415,986.84
(2) 其他转出	9,613,642.96	9,613,642.96
4.期末余额	6,070,102,779.43	6,070,102,779.43
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	1,584,194,307.25	1,584,194,307.25
2.本期增加金额	168,194,141.32	168,194,141.32
(1) 计提或摊销	168,194,141.32	168,194,141.32
3.本期减少金额	2,978,200.59	2,978,200.59
(1) 处置或报废	2,978,200.59	2,978,200.59
(2) 其他转出		
4.期末余额	1,749,410,247.98	1,749,410,247.98
三、减值准备		
1.期初余额	154,290,663.13	154,290,663.13
2.本期增加金额	15,084,204.81	15,084,204.81
(1) 计提	15,084,204.81	15,084,204.81
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	169,374,867.94	169,374,867.94
四、账面价值		
1.期末账面价值	4,151,317,663.51	4,151,317,663.51
2.期初账面价值	4,347,647,438.85	4,347,647,438.85

11. 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,924,934,045.69	2,057,223,320.29
固定资产清理		
合计	1,924,934,045.69	2,057,223,320.29

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	电器及运输设备	生产设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	2,233,439,304.21	52,902,993.41	4,636,042.96	145,146,787.94	2,436,125,128.52
2.本期增加金额	-	2,315,501.20	-	2,078,531.08	4,394,032.28
(1) 购置	-	2,315,501.20	-	2,078,531.08	4,394,032.28
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	31,763,869.38	2,577,345.84	4,636,042.96	-152,962.34	38,824,295.84
(1) 处置或报废	1,573,875.81	888,650.00	-	4,758,380.52	7,220,906.33
(2) 其他	30,189,993.57	1,688,695.84	4,636,042.96	-4,911,342.86	31,603,389.51
4.期末余额	2,201,675,434.83	52,641,148.77	-	147,378,281.36	2,401,694,864.96
二、累计折旧					
1.期初余额	272,778,159.62	39,581,264.59	4,443,357.06	62,099,026.96	378,901,808.23
2.本期增加金额	88,753,554.79	2,665,779.82	-	21,933,307.73	113,352,642.34
(1) 计提	88,753,554.79	2,665,779.82	-	21,933,307.73	113,352,642.34
3.本期减少金额	11,246,294.52	393,124.16	4,443,357.06	-589,144.44	15,493,631.30
(1) 处置或报废	147,736.56	850,681.50	-	3,237,138.51	4,235,556.57
(2) 其他	11,098,557.96	-457,557.34	4,443,357.06	-3,826,282.95	11,258,074.73
4.期末余额	350,285,419.89	41,853,920.25	-	84,621,479.13	476,760,819.27
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,851,390,014.94	10,787,228.52	-	62,756,802.23	1,924,934,045.69
2.期初账面价值	1,960,661,144.59	13,321,728.82	192,685.90	83,047,760.98	2,057,223,320.29

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）。

12. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	24,556,993.83	24,556,993.83
2.本期增加金额	8,246,210.42	8,246,210.42
(1) 增加	8,246,210.42	8,246,210.42
3.本期减少金额	2,644,420.09	2,644,420.09
(1) 处置	2,644,420.09	2,644,420.09
4.期末余额	30,158,784.16	30,158,784.16
二、累计折旧		
1.期初余额	13,353,620.87	13,353,620.87
2.本期增加金额	5,075,257.92	5,075,257.92
(1) 计提	5,075,257.92	5,075,257.92

3.本期减少金额	938,205.24	938,205.24
(1) 处置	938,205.24	938,205.24
4.期末余额	17,490,673.55	17,490,673.55
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	12,668,110.61	12,668,110.61
2.期初账面价值	11,203,372.96	11,203,372.96

13. 无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	车位使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	2,160,000.00	777,000.00	2,937,000.00
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	2,160,000.00	777,000.00	2,937,000.00
二、累计摊销			
1.期初余额	1,560,000.00	647,500.07	2,207,500.07
2.本期增加金额	72,000.00	129,499.93	201,499.93
(1) 计提	72,000.00	129,499.93	201,499.93
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	1,632,000.00	777,000.00	2,409,000.00
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	528,000.00	-	528,000.00
2.期初账面价值	600,000.00	129,499.93	729,499.93

14. 商誉**(1) 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
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			40,456,329.28
合计	40,456,329.28			40,456,329.28

其他说明：

√适用 □不适用

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

□适用 √不适用

(3) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	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	19,900		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
合计	4,136.98	19,900		/	/	/	/	/

15. 递延所得税资产/ 递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				

其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
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
合计	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	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将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年	-	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	/

16. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
待抵扣增值税	29,813,536.20		29,813,536.20	12,943,609.01		12,943,609.01
其他	1,126,160.00		1,126,160.00	-		-
合计	30,939,696.20		30,939,696.20	12,943,609.01		12,943,609.01

17. 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	22,354,527.24	22,354,527.24	冻结	银行存款冻结及保证金	51,316,942.95	51,316,942.95	冻结	银行存款冻结及保证金
应收票据								
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	5,801,176,478.75	5,801,176,478.75	抵押	长期借款人民币 23,902 万元
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
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	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	9,302,558,881.84	8,674,000,981.39	/	/	7,620,281,978.77	7,034,777,271.38	/	/

18. 应付账款**(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	517,324,647.14	954,956,287.38
应付购货款	25,948,894.44	25,626,823.64
合计	543,273,541.58	980,583,111.02

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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)	217,447,931.53	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未结算
合计	261,210,466.83	/

19. 预收款项**(1) 预收款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金款	24,020,980.00	23,887,531.94
其他	729,414.61	1,603,375.07
合计	24,750,394.61	25,490,907.01

20. 合同负债**(1) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	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	1,614,943,629.70	244,966,093.68

账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

21. 应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	65,659,390.46	996,849,330.71	978,556,050.59	83,952,670.58
二、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
三、辞退福利	-	16,719,770.61	8,829,232.61	7,890,538.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	67,453,848.55	1,141,009,117.05	1,114,895,114.65	93,567,850.95

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	45,935,196.32	818,878,450.04	792,404,268.51	72,409,377.85
二、职工福利费	5,434,762.06	54,165,809.72	58,513,623.78	1,086,948.00
三、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
四、住房公积金	835,929.00	46,059,845.87	46,092,504.87	803,270.00
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	65,659,390.46	996,849,330.71	978,556,050.59	83,952,670.58

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,697,756.84	114,053,283.03	114,094,725.29	1,656,314.58
2、失业保险费	77,647.39	3,523,158.01	3,524,861.37	75,944.03
3、企业年金缴费	19,053.86	9,863,574.69	9,890,244.79	-7,616.24
合计	1,794,458.09	127,440,015.73	127,509,831.45	1,724,642.37

22. 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	484,203,706.68	924,379,624.75

23. 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		

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	804,069,951.95	920,830,830.91

应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
福建省泉州丰盛集团有限公司	45,564.43	45,564.43
合计	45,564.43	45,564.43

其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付、暂收款项	804,024,387.52	920,785,266.48
合计	804,024,387.52	920,785,266.48

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

24. 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的长期借款	5,099,970,000.00	2,135,520,000.00
1年内到期的租赁负债	5,904,258.78	5,222,287.14
合计	5,105,874,258.78	2,140,742,287.14

25. 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	141,072,319.50	20,349,358.74
合计	141,072,319.50	20,349,358.74

26. 长期借款**(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
质押借款		
抵押借款	1,927,455,799.95	1,472,085,665.58
信用借款	12,068,820,000.00	12,729,075,000.00
一年内到期的长期借款	-5,099,970,000.00	-2,135,520,000.00
合计	8,896,305,799.95	12,065,640,665.58

其他说明：

√适用 □不适用

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%）。

27. 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额现值	13,365,483.70	11,699,849.50
一年内到期的租赁负债	-5,904,258.78	-5,222,287.14
合计	7,461,224.92	6,477,562.36

28. 预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
未决诉讼或仲裁	-	59,733,338.12	
合计	-	59,733,338.12	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

单位：元 币种：人民币

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

29. 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,844,562,892.00						1,844,562,892.00

30. 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,684,852,733.14			2,684,852,733.14
其他资本公积	1,336,294,039.69			1,336,294,039.69
合计	4,021,146,772.83			4,021,146,772.83

31. 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-137,421,490.05	1,368,223.13				1,368,223.13	-	-136,053,266.92
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-137,421,490.05	1,368,223.13				1,368,223.13	-	-136,053,266.92
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-137,421,490.05	1,368,223.13				1,368,223.13	-	-136,053,266.92

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

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：

2024年

单位：元 币种：人民币

	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：

2024年

单位：元 币种：人民币

	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	584,811,007.52	8,118,833.45		592,929,840.97
任意盈余公积	141,553.86	-		141,553.86
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	584,952,561.38	8,118,833.45		593,071,394.83

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

33. 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,739,005,398.34	5,069,144,652.19
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,739,005,398.34	5,069,144,652.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-618,020,220.58	-291,286,638.29
减：提取法定盈余公积	8,118,833.45	-
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	-	38,735,820.73
转作股本的普通股股利		
其他	-	116,794.83
期末未分配利润	4,112,866,344.31	4,739,005,398.34

34. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,374,224,597.85	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	3,388,315,837.63	2,384,119,200.52	2,493,826,019.29	1,828,222,101.75

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	331,409,081.31	382,576,098.24
合计	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29
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	14,091,239.78	36,053,209.98
合计	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29
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	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29
商品转让的时间		
在某一时点转让	1,610,053,645.05	845,769,639.29
在某一时段内转让	1,446,853,111.27	1,265,480,281.76
合计	3,056,906,756.32	2,111,249,921.05

单位：元 币种：人民币

	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	2,384,119,200.52	1,828,222,101.75
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	2,384,119,200.52	1,828,222,101.75
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	2,384,119,200.52	1,828,222,101.75
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	2,209,087,369.43	1,654,755,121.69

其他说明：

(3) 履约义务

确认的收入来源于：

单位：元 币种：人民币

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

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,144,366,164.76元，其中：

1,054,818,662.39元预计将于2026年度确认收入。

(5) 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	-		-	
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	243,106,946.25	30,020,240.10

36. 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	93,076,255.58	90,748,071.00

37. 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	289,138,725.43	323,800,772.69

38. 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	-	8,241,192.77

39. 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	407,448,967.97	498,057,803.66
利息资本化金额	-105,948,235.35	-119,397,850.49
利息收入	-22,561,783.54	-36,007,420.45
其他	1,164,295.19	1,207,091.92
合计	280,103,244.27	343,859,624.64

其他说明：

借款费用资本化金额已计入存货-开发成本。

40. 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	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	30,577,880.73	31,855,465.43

41. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		84,578,269.61
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-3,518,105.38	229,799,383.49

42. 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-	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	-
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-99,249.12	5,040,126.09

43. 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-	5,016,368.27
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-650,723,890.17	-100,036,817.21
三、长期股权投资减值损失	-25,007,271.12	-6,530,000.00
四、投资性房地产减值损失	-15,084,204.81	-
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-690,815,366.10	-101,550,448.94

其他说明：

长期股权投资减值损失为权益法核算的长期股权投资减值损失

44. 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	4,318,135.34	702,949.85
非流动资产处置损失	-172,985.39	-118,887.29
合计	4,145,149.95	584,062.56

45. 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金及补偿款	881,284.30	6,000,890.08	881,284.30

其他	12,294,147.88	3,355,061.48	12,294,147.88
合计	13,175,432.18	9,355,951.56	13,175,432.18

46. 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
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	12,491,630.07	202,688,391.12	12,491,630.07

47. 所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,029,877.19	170,079,987.15
递延所得税费用	-28,409,699.33	-9,144,630.48
合计	1,620,177.86	160,935,356.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-560,254,422.23	-158,669,834.59
按法定/适用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或可抵扣亏损的影响	264,921,560.53	175,364,346.19
所得税费用	1,620,177.86	160,935,356.67

48. 每股收益

	2025年	2024年
	元/股	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：

单位：元 币种：人民币

	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	-618,020,220.58	-291,286,638.29
合计	-618,020,220.58	-291,286,638.29

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00

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。

49. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
合计	667,452,584.80	481,644,433.02

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
合计	673,343,306.09	561,137,324.37

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
合计	115,938,269.61	234,651,756.22

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方垫款	-	151,038,824.00
合计	-	151,038,824.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
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

50. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-561,874,600.09	-319,605,191.26
加：资产减值准备	690,815,366.10	101,550,448.94
信用减值损失	99,249.12	-5,040,126.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	113,352,642.34	117,883,456.19
使用权资产摊销	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(收益以“一”号填列)	-4,145,149.95	-584,062.56
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	301,500,732.62	378,659,953.17
投资损失(收益以“一”号填列)	3,518,105.38	-229,799,383.49
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-28,409,699.33	-9,144,630.48
存货的减少(增加以“一”号填列)	49,452,760.14	-84,289,772.10
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	26,441,691.14	1,591,079,774.22
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	353,364,171.71	-2,987,135,946.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,117,586,168.35	-1,275,918,341.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,718,071,871.45	4,089,087,595.04
减: 现金的期初余额	4,089,087,595.04	3,905,923,397.80
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	628,984,276.41	183,164,197.24

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,718,071,871.45	4,089,087,595.04
其中: 母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	8,244,705.01	9,582,066.00	冻结
其他货币资金	14,109,822.23	41,734,876.95	保证金
合计	22,354,527.24	51,316,942.95	/

51. 租赁

(1) 作为承租人

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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。

与租赁相关的现金流出总额27,063,283.15(单位：元 币种：人民币)

(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。

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

与经营租赁有关的损益列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年
租赁收入	331,409,081.31	382,576,098.24

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	271,296,938.48	232,511,359.69
第二年	165,979,249.13	164,696,006.64
第三年	114,261,616.07	97,016,606.70
第四年	98,108,236.30	73,613,200.74
第五年	68,370,331.16	63,994,681.38
五年后未折现租赁收款额总额	107,863,315.96	110,806,356.10

六、合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	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服务有限公司	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	投资管理	100.00	100.00	-	投资设立
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
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
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	-	非同一控制合并取得
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
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
上海锐珩商务咨询有限公司	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	同一控制合并取得
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

其他说明：

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) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海丰泽置业有限公司	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

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海上实湖滨新城发展有限公司	666,948,752.06	102,527,957.55	769,476,709.61	108,480,977.28	-	108,480,977.28	768,404,537.60	107,988,423.60	876,392,961.20	286,781,541.65	-	286,781,541.65
上海丰泽置业有限公司	1,932,871,523.84	17,636,784.20	1,950,508,308.04	50,020,686.73	-	50,020,686.73	2,530,112,998.75	18,909,813.37	2,549,022,812.12	676,980,648.21	-	676,980,648.21
上海丰茂置业有限公司	1,318,410,942.20	224,504.46	1,318,635,446.66	5,691,893.81	212,104,497.38	217,796,391.19	1,108,156,663.77	201,081.48	1,108,357,745.25	5,492,224.61	-	5,492,224.61
上海上实物业管理有限公司	625,269,946.40	32,294,900.83	657,564,847.23	428,690,370.56	689,585.72	429,379,956.28	609,648,597.07	33,024,202.94	642,672,800.01	452,086,623.71	2,049,402.31	454,136,026.02
上海金钟商业发展有限公司	907,241,026.82	310,365,274.04	1,217,606,300.86	56,410,424.36	755,000,000.00	811,410,424.36	876,852,554.54	322,818,508.94	1,199,671,063.48	52,272,043.50	780,000,000.00	832,272,043.50
湖南丰盛房地产开发有限公司	289,674,651.38	875,605.56	290,550,256.94	784,394,037.20	-	784,394,037.20	285,528,066.97	1,190,544.40	286,718,611.37	755,291,239.62	251,989.18	755,543,228.80
杭州上实置业有限公司	620,010,410.84	54,200.11	620,064,610.95	23,566.88	-	23,566.88	622,257,970.31	54,200.11	622,312,170.42	354,554.03	-	354,554.03
大理上实城市发展有限公司	219,263,258.12	14,193.00	219,277,451.12	1,469,628.12	-	1,469,628.12	220,849,195.96	15,367.20	220,864,563.16	1,549,155.59	-	1,549,155.59

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海上实湖滨新城发展有限公司	282,036,814.12	71,384,312.78	71,384,312.78	-2,461,500.92	207,891,723.16	47,585,243.57	47,585,243.57	327,917,534.66
上海丰泽置业有限公司	2,495,241.26	28,445,457.40	28,445,457.40	-570,739,704.04	42,336,356.08	28,692,692.97	28,692,692.97	-747,674,227.62
上海丰茂置业有限公司	-	-2,026,465.17	-2,026,465.17	-513,123,402.45	-	-544,678.51	-544,678.51	-31,290,098.96

上海上实物业管理有限公司	763,772,209.63	39,648,116.96	39,648,116.96	67,986,686.77	767,275,580.78	30,547,395.48	30,547,395.48	22,375,877.40
上海金钟商业发展有限公司	80,274,947.68	38,796,856.52	38,796,856.52	47,357,453.59	88,874,414.44	46,780,103.35	46,780,103.35	54,881,336.37
湖南丰盛房地产开发有限公司	7,131,485.67	-25,019,162.83	-25,019,162.83	-345,530.46	7,716,181.93	-120,926,642.05	-120,926,642.05	391,525.36
杭州上实置业有限公司	-	-1,916,572.32	-1,916,572.32	-2,249,381.94	-	-4,387,021.65	-4,387,021.65	-16,872,260.79
大理上实城市发展有限公司	-	-1,507,584.57	-1,507,584.57	-4,715,462.40	-	-1,129,910.72	-1,129,910.72	-1,297,265.86

2. 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				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

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司
流动资产	162,231,943.48	103,871,857.97
其中：现金和现金等价物		
非流动资产	11,826,291,163.21	10,871,076,641.61
资产合计	11,988,523,106.69	10,974,948,499.58
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	2,416,474,853.05	1,394,547,316.25
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	9,572,048,253.64	9,580,401,183.33
按持股比例计算的净资产份额	4,786,024,126.82	4,790,200,591.67
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	4,786,024,126.82	4,790,200,591.67
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	-8,352,929.69	-8,810,634.83
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-8,352,929.69	-8,810,634.83
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	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	240,889,603.03	837,899,974.41	728,518,414.36	236,799,784.15	851,612,821.30	728,322,644.59
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	54,849,355.51	507,862,993.60	548,488,525.99	58,411,255.74	507,126,800.07	542,724,902.95
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	186,040,247.52	330,036,980.81	180,029,888.37	178,388,528.41	344,486,021.23	185,597,741.64
按持股比例计算的净资产份额	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	-
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	45,246,435.84	99,266,265.40	88,214,645.30	70,944,137.89	103,524,426.18	90,942,893.40
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
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
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-1,589,580.08	-14,193,869.25	-5,567,853.27	-2,973,607.25	-21,189,479.23	-17,249,867.43
本年度收到的来自联营企业的股利						

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

下表列示了对本集团不重要的联营企业的汇总财务信息：

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
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
--其他综合收益		
--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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	25,583,710.00	30,894,839.45
合计	25,583,710.00	30,894,839.45

九、与金融工具相关的风险**1. 金融工具的风险**

√适用 □不适用

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。

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：

2025 年

单位：元 币种：人民币

	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	6,776,700,637.90	5,212,050,641.91	2,836,577,271.50	1,486,912,663.01	16,312,241,214.32

2024 年

单位：元 币种：人民币

	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	4,435,215,348.94	5,936,669,557.37	5,606,985,196.68	1,294,197,317.18	17,273,067,420.17

(3) 市场风险

利率风险

本集团面临的市场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。

2025年

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

2024年

	基点	税前利润
	增加/（减少）	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的期末公允价值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			188,482,403.31	188,482,403.31
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				

1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			188,482,403.31	188,482,403.31
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2024年

单位：元 币种：人民币

	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

2. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

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的公允价值情况

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

	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	-

2024年

单位：元 币种：人民币

	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、关联方及关联交易**1. 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：港元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	1	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。

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会。

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司详见附注七、1。

3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

除附注七、2披露的重要合营企业和联营企业外，

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海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

其他说明：

□适用 √不适用

4. 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海实业东滩投资开发(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
上海济运基础建设有限公司	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. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

□适用 √不适用

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海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

其他关联交易

√适用 □不适用

(2) 收取资金占用费

单位：元 币种：人民币

	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

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上实管理(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) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	548.90	1,091.80

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	关联方关系	期末余额		期初余额	
			账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海上药信谊药厂有限公司	同受一方控制	1,600,000.00			
应收账款	上海实银资产管理有限公司	联营企业	100,738.00		100,738.00	
应收账款	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股份有限公司	原控股子公司	461,671,272.73	461,671,272.73	461,671,272.73	461,671,272.73
其他应收款	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	
其他应收款	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
其他应收款	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) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	关联方关系	期末账面余额	期初账面余额
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
其他应付款	上海上实集团财务有限公司	同受一方控制	983,418.00	983,418.00
其他应付款	江建钦	子公司之股东	5,158,014.27	215,200.00
其他应付款	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**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元 币种：人民币

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

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**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	638,648,057.44	973,210,200.00

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。

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。

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

适用 不适用

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. 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2. 分部信息

报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(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。

报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	物业服务	其他业务	调整和抵销	合计
2025年					
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
2024年					
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

其他说明

√适用 □不适用

(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单个客户的收入。

3. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

- (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、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）		
1至2年		
2至3年		
3年以上	2,000.00	2,000.00
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	2,000.00	2,000.00

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
大理上实城市发展有限公司	2,000.00	-	2,000.00	100.00	-

合计	2,000.00	-	2,000.00	100.00	-
----	----------	---	----------	--------	---

2. 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	-	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海实业开发有限公司	-	84,578,269.61
合计	-	84,578,269.61

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	719,937,079.38	2,913,728,645.73
其中：1年以内	719,937,079.38	2,913,728,645.73
1至2年	2,315,713,342.58	2,490,218,711.75
2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
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	12,273,656,091.71	13,265,597,790.89

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
暂借款	12,273,634,548.56	13,265,396,825.34
应收租金款	21,543.15	200,965.55
合计	12,273,656,091.71	13,265,597,790.89

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		3,752,699.69	461,671,272.73	465,423,972.42
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		7,830.06		7,830.06
本期转回		6,268.48		6,268.48
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额		3,754,261.27	461,671,272.73	465,425,534.00

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

其他应收款坏账准备的变动如下：

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	461,671,272.73	-	-			461,671,272.73
组合计提	3,752,699.69	7,830.06	6,268.48			3,754,261.27
合计	465,423,972.42	7,830.06	6,268.48			465,425,534.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
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	-
上海锐珏商务咨询有限公司	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	759,601,328.79	6.19	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	-
合计	9,964,365,969.31	81.18	/	/	-

3. 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,957,152,923.15		8,957,152,923.15	9,062,152,923.15		9,062,152,923.15
对联营、合营企业投资	4,874,238,772.12		4,874,238,772.12	4,881,143,485.07		4,881,143,485.07
合计	13,831,391,695.27		13,831,391,695.27	13,943,296,408.22		13,943,296,408.22

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海上投控股有限公司	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	
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	

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
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
小计	4,790,200,591.67			-4,176,464.85							4,786,024,126.82
二、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
小计	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	77,736,731.72	28,164,616.15	124,445,734.20	34,935,641.16
其他业务				
合计	77,736,731.72	28,164,616.15	124,445,734.20	34,935,641.16

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

营业收入分解信息：

单位：元 币种：人民币

	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
在某一时段内转让	-	-
合计	1,680,952.38	32,433,619.06

营业成本分解信息：

单位：元 币种：人民币

	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	28,164,616.15	34,935,641.16
商品转让的时间		
在某一时点转让	207,753.52	7,170,996.70
在某一时段内转让	-	-
合计	207,753.52	7,170,996.70

5. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	197,000,000.00	39,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-6,904,712.95	-12,857,752.44
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	84,578,269.61
债权投资在持有期间取得的利息收入		

其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
子公司注销利润分回母公司	13,711,427.86	-
合计	203,806,714.91	110,720,517.17

十六、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,629,361.54	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	25,583,710.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	198,329.21	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,677,972.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	9,629,841.31	
少数股东权益影响额（税后）	517,853.61	
合计	30,941,678.67	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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. 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-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。

董事长：王政

董事会批准报送日期：2026年3月19日

修订信息

适用 不适用