

# 中华企业股份有限公司

2025 年度

## 财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码：沪26WKJM4ATR



## 目录

内容	页码
审计报告	1-5
2025年12月31日合并资产负债表	6-7
2025年12月31日公司资产负债表	8-9
2025年度合并利润表	10
2025年度公司利润表	11
2025年度合并现金流量表	12
2025年度公司现金流量表	13
2025年度合并所有者权益变动表	14-15
2025年度公司所有者权益变动表	16-17
财务报表附注	18-130



# 审计报告

众会字(2026)第 02410 号

中华企业股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”）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、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中华企业 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合并现金流量。

## 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和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中华企业，并履行了职业道德方面的其他责任。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。

### （一）房地产项目的收入确认

#### 1、事项描述

如财务报表附注五、42 所示，2025 年度，中华企业房地产项目销售确认的营业收入为人民币 8,828,902,731.37 元，占营业收入的 83.63%。又如财务报表附注二、25 所述，中华企业房地产项目销售在同时满足下列条件时确认收入：

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

由于中华企业的房地产项目销售收入对财务报表的重要性，同时房地产项目销售涉及众多客户且合同条款各有不同，这可能加大收入确认及计算的复杂性，使得收入确认产生错报的固有风险较高。因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。



## 2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解和评价与房地产项目销售的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 就本年确认房产销售收入的项目，检查和该项目相关的权证文件，包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件；
- (3) 检查房产销售合同条款，以评价有关房地产项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- (4) 针对本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照中华企业的收入确认政策确认；
- (5) 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。

## (二) 房地产存货项目可变现净值的评估

### 1、事项描述

如财务报表附注五、7所示，截至2025年12月31日，中华企业存货-开发成本及开发产品（以下统称“房地产存货项目”）账面价值为人民币27,189,910,855.31元，占总资产的比重为49.43%。

由于房地产存货项目可变现净值的评估涉及预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素的估计。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对中华企业预期销售形势的估计，因此我们将房地产存货项目可变现净值的评估识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 评价与房地产存货项目可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；当存货可变现净值出现重大变动，对中华企业财务报表产生重大影响时，是否经过中华企业管理层、董事会或股东大会审批，履行了相应的决策程序；
- (2) 对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；
- (3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和中华企业的销售计划进行比较；
- (4) 获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照中华企业相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况；
- (5) 当中华企业委托评估机构对房地产存货项目进行减值测试时，查阅其聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设及选取关键参数的合理性。



### （三） 土地增值税的计提

#### 1、事项描述

如财务报表附注五、43 所示，2025 年度，中华企业在合并报表中列示的土地增值税金额为人民币 620,439,349.33 元。

由于中华企业在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并缴纳土地增值税，日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。

#### 2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

- （1）评价管理层在计提土地增值税时相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的合理性和准确性；
- （3）复核中华企业计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异；
- （4）检查中华企业土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与中华企业已计提的土地增值税金额进行分析。

### 四、其他信息

中华企业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括中华企业 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

中华企业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，管理层负责评估中华企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中华企业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中华企业的财务报告过程。

### 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，就可能导致对中华企业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中华企业不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中华企业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。

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。



<此页无正文>



中国注册会计师  
（项目合伙人）

李倩 

中国注册会计师

李立诚 

中国，上海

2026年3月23日



# 中华企业股份有限公司

2025年12月31日合并资产负债表

(金额单位为人民币元)

资产	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	14,117,028,387.29	17,844,377,953.43
交易性金融资产	五、2	60,892,408.57	53,059,759.75
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	344,645,085.71	311,802,971.15
应收款项融资			
预付款项	五、5	19,141,588.40	7,313,368.75
其他应收款	五、6	160,280,261.59	202,290,097.00
其中：应收利息			
应收股利			1,729,081.08
存货	五、7	27,200,935,943.52	24,669,511,021.55
其中：数据资源			
合同资产	五、4	2,266,448.92	2,082,591.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、8	636,513,148.12	772,008,044.45
<b>流动资产合计</b>		<b>42,541,703,272.12</b>	<b>43,862,445,807.08</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、9	1,102,452,290.31	990,097,143.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、10	3,501,439.76	4,671,863.76
投资性房地产	五、11	9,297,531,677.21	9,725,690,430.37
固定资产	五、12	859,107,833.48	897,871,214.54
在建工程	五、13	29,832,586.16	24,482,763.63
生产性生物资产	五、14	13,300,625.17	13,482,734.76
油气资产			
使用权资产	五、15	63,706,967.48	81,990,533.14
无形资产	五、16	60,554,768.77	64,065,221.56
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、17	61,292,872.82	71,650,379.31
递延所得税资产	五、18	958,500,876.24	1,037,094,876.14
其他非流动资产	五、19	15,151,500.49	4,174,377.42
<b>非流动资产合计</b>		<b>12,464,933,437.89</b>	<b>12,915,271,537.72</b>
<b>资产总计</b>		<b>55,006,636,710.01</b>	<b>56,777,717,344.80</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

顾昕

会计机构负责人：

孙婷



# 中华企业股份有限公司

2025年12月31日合并资产负债表(续)

(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、21	60,033,672.22	20,013,333.34
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、22	1,783,755,032.54	2,237,511,502.99
预收款项	五、23	25,436,265.48	31,177,358.64
合同负债	五、24	2,866,116,370.67	8,869,434,314.31
应付职工薪酬	五、25	155,238,459.56	181,783,848.55
应交税费	五、26	1,657,636,059.47	1,324,090,610.23
其他应付款	五、27	3,378,487,342.13	3,479,391,587.54
其中: 应付利息			
应付股利		1,336,950.94	1,336,950.94
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、28	9,490,691,989.23	1,263,679,211.71
其他流动负债	五、29	11,637,207.28	778,224,081.37
<b>流动负债合计</b>		<b>19,429,032,398.58</b>	<b>18,185,305,848.68</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、30	9,539,124,361.40	10,418,885,561.40
应付债券	五、31	7,707,701,214.33	10,771,742,384.43
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五、32	35,164,262.64	57,325,790.91
长期应付款	五、33	99,201,270.28	99,389,547.64
长期应付职工薪酬	五、34	93,605,494.17	98,829,623.17
预计负债	五、35	8,928,851.69	10,026,989.69
递延收益	五、36	145,728,428.31	156,669,753.09
递延所得税负债	五、18	16,282,689.54	16,497,084.36
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>17,645,736,572.36</b>	<b>21,629,366,734.69</b>
<b>负债合计</b>		<b>37,074,768,970.94</b>	<b>39,814,672,583.37</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本	五、37	6,046,135,331.00	6,046,135,331.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、38	1,276,888,973.06	1,283,171,469.59
减: 库存股			
其他综合收益	五、39	-11,812,500.00	-13,350,875.00
专项储备			
盈余公积	五、40	913,741,809.49	902,039,570.36
未分配利润	五、41	6,222,774,872.39	6,115,839,971.08
<b>归属于公司所有者权益合计</b>		<b>14,447,728,485.94</b>	<b>14,333,835,467.03</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>3,484,139,253.13</b>	<b>2,629,209,294.40</b>
<b>所有者权益合计</b>		<b>17,931,867,739.07</b>	<b>16,963,044,761.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>55,006,636,710.01</b>	<b>56,777,717,344.80</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

顾昕

会计机构负责人:

孙婷



# 中华企业股份有限公司

2025年12月31日公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

资产	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		5,627,522,786.14	5,956,767,364.11
交易性金融资产		57,971,550.00	50,596,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	15,152,626.93	93,977,429.06
应收款项融资			
预付款项		579,796.14	574,056.00
其他应收款	十五、2	8,521,676,370.55	14,101,435,350.17
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		63,679,981.55	70,642,756.01
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			54,050.57
<b>流动资产合计</b>		<b>14,286,583,111.31</b>	<b>20,274,047,005.92</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资		1,000,000.00	1,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	17,040,505,145.54	16,265,828,897.87
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	2,919,989.76
投资性房地产		746,901,107.61	780,591,463.17
固定资产		20,350,505.37	21,541,679.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		428,824.33	364,981.37
无形资产		41,140,815.35	43,472,482.07
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用		467,278.19	642,507.59
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>17,853,713,666.15</b>	<b>17,116,362,000.93</b>
<b>资产总计</b>		<b>32,140,296,777.46</b>	<b>37,390,409,006.85</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

顾昕

会计机构负责人:

张峰



# 中华企业股份有限公司

2025年12月31日公司资产负债表(续)

(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债:</b>			
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		54,899,905.89	46,357,909.69
预收款项		3,095,724.07	3,179,676.63
合同负债		1,798,654.00	1,798,654.00
应付职工薪酬		19,497,458.37	17,873,369.31
应交税费		48,660,327.27	36,092,768.06
其他应付款		3,952,340,633.64	10,877,080,864.19
其中: 应付利息			
应付股利		1,143,265.24	1,143,265.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,392,767,970.02	1,030,844,120.30
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>13,473,060,673.26</b>	<b>12,013,227,362.18</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,358,000,000.00	5,238,000,000.00
应付债券		7,708,701,214.33	10,772,742,384.43
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		20,311,749.84	21,319,926.84
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>9,087,012,964.17</b>	<b>16,032,062,311.27</b>
<b>负债合计</b>		<b>22,560,073,637.43</b>	<b>28,045,289,673.45</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本		6,046,135,331.00	6,046,135,331.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		2,548,309,617.45	2,548,309,617.45
减: 库存股			
其他综合收益		-2,630,000.00	-2,790,000.00
专项储备			
盈余公积		883,088,039.39	871,385,800.26
未分配利润		105,320,152.19	-117,921,415.31
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,580,223,140.03</b>	<b>9,345,119,333.40</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>32,140,296,777.46</b>	<b>37,390,409,006.85</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

顾昕

会计机构负责人:

孙婷



# 中华企业股份有限公司

2025 年度合并利润表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	五、42	10,557,337,769.46	6,958,965,588.61
减：营业成本	五、42	7,595,579,976.41	4,695,828,349.69
税金及附加	五、43	805,000,395.06	727,859,576.29
销售费用	五、44	137,987,409.18	117,283,791.39
管理费用	五、45	296,745,779.43	336,051,600.55
研发费用			
财务费用	五、46	591,420,043.43	700,702,330.33
其中：利息费用		728,116,562.04	870,285,555.96
利息收入		137,243,647.84	170,788,497.76
加：其他收益	五、47	19,168,861.42	25,275,932.48
投资收益	五、48	260,052,646.68	79,132.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		257,380,967.74	-1,048,256.40
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			
公允价值变动收益	五、49	6,662,224.82	8,377,486.71
信用减值损失	五、50	2,581,112.30	-3,054,515.10
资产减值损失	五、51	-112,848,160.02	-71,411,585.02
资产处置收益	五、52	6,984,539.88	158,214,507.78
<b>二、营业利润</b>		1,313,205,391.03	498,720,899.25
加：营业外收入	五、53	22,210,551.27	23,982,552.18
减：营业外支出	五、54	9,693,281.35	52,178,863.05
<b>三、利润总额</b>		1,325,722,660.95	470,524,588.38
减：所得税费用	五、55	898,053,658.90	403,529,381.05
<b>四、净利润</b>		427,669,002.05	66,995,207.33
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		427,669,002.05	66,995,207.33
2. 终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润		118,637,140.44	-316,761,789.88
2. 少数股东损益		309,031,861.61	383,756,997.21
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		1,600,000.00	-7,290,000.00
归属于公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,538,375.00	-7,039,125.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		1,538,375.00	-7,039,125.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		1,538,375.00	-7,039,125.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		61,625.00	-250,875.00
<b>六、综合收益总额</b>		429,269,002.05	59,705,207.33
归属于公司所有者的综合收益总额		120,175,515.44	-323,800,914.88
归属于少数股东的综合收益总额		309,093,486.61	383,506,122.21
<b>七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)</b>			
(一) 基本每股收益		0.02	-0.05
(二) 稀释每股收益		0.02	-0.05

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

顾昕

会计机构负责人：

孙婷



# 中华企业股份有限公司

2025 年度公司利润表  
(金额单位为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	十五、4	81,966,765.00	136,593,653.82
减：营业成本	十五、4	64,497,746.99	56,653,082.22
税金及附加		16,757,224.99	12,962,263.82
销售费用		795,319.72	495,752.55
管理费用		77,633,512.43	57,629,234.47
研发费用			
财务费用		266,080,563.65	289,133,902.80
其中：利息费用		620,893,249.18	664,613,329.70
利息收入		354,894,752.62	375,836,378.36
加：其他收益		60,176.99	178,670.44
投资收益	十五、5	586,312,311.90	34,281,371.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		263,337,124.84	18,379,942.80
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			
公允价值变动收益		7,375,550.00	7,962,500.00
信用减值损失		-23,264,890.47	-18,154,998.62
资产减值损失			
资产处置收益			3,511.25
<b>二、营业利润</b>		226,685,545.64	-256,009,527.01
加：营业外收入		8,745,976.92	1,204,852.72
减：营业外支出		487,715.93	210,480.20
<b>三、利润总额</b>		234,943,806.63	-255,015,154.49
减：所得税费用			
<b>四、净利润</b>		234,943,806.63	-255,015,154.49
1. 持续经营净利润		234,943,806.63	-255,015,154.49
2. 终止经营净利润			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		160,000.00	-1,750,000.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		160,000.00	-1,750,000.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		160,000.00	-1,750,000.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		235,103,806.63	-256,765,154.49

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

顾昕

会计机构负责人：

孙婷



# 中华企业股份有限公司

2025 年度合并现金流量表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,051,181,710.25	7,047,299,832.95
收到的税费返还		29,255,668.12	20,234,369.19
收到其他与经营活动有关的现金	五、56	273,620,858.94	552,038,525.60
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,354,058,237.31</b>	<b>7,619,572,727.74</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,879,576,374.38	2,447,774,062.68
支付给职工以及为职工支付的现金		438,242,044.05	490,912,084.50
支付的各项税费		1,784,424,323.87	1,969,689,326.99
支付其他与经营活动有关的现金	五、56	435,018,201.84	358,248,625.55
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>6,537,260,944.14</b>	<b>5,266,624,099.72</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,183,202,706.83</b>	<b>2,352,948,628.02</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		19,443,825.30	7,443,008.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,275,973.74	127,491,320.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>58,719,799.04</b>	<b>134,934,328.64</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,848,616.51	8,400,618.84
投资支付的现金		11,000,000.00	1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、56		7,247,447.42
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>37,848,616.51</b>	<b>16,648,066.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>20,871,182.53</b>	<b>118,286,262.38</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		186,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		186,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,817,500,000.00	6,848,084,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,003,500,000.00</b>	<b>6,848,084,500.00</b>
偿还债务支付的现金		4,736,941,200.00	8,434,850,524.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		782,386,367.15	1,312,518,138.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,500,000.00	131,078,404.48
支付其他与筹资活动有关的现金	五、56	60,839,167.73	129,865,489.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,580,166,734.88</b>	<b>9,877,234,152.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,576,666,734.88</b>	<b>-3,029,149,652.90</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-3,644.18</b>	<b>3,167.56</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-3,739,001,903.36</b>	<b>-557,911,594.94</b>
加：期初现金及现金等价物余额		17,723,360,110.76	18,281,271,705.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>13,984,358,207.40</b>	<b>17,723,360,110.76</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

顾昕

会计机构负责人：

张婷



# 中华企业股份有限公司

2025 年度公司现金流量表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		170,471,691.84	151,566,952.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		69,174,703.60	79,311,932.78
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>239,646,395.44</b>	<b>230,878,884.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		15,707,614.85	24,260,002.06
支付给职工以及为职工支付的现金		40,086,520.70	38,725,714.77
支付的各项税费		29,340,352.72	52,805,222.30
支付其他与经营活动有关的现金		35,542,907.36	19,205,803.78
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>120,677,395.63</b>	<b>134,996,742.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>118,968,999.81</b>	<b>95,882,142.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		7,155,063,194.61	645,107,131.76
取得投资收益收到的现金		504,404,985.00	255,669,497.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			23,984.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,123,034.23	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>7,664,591,213.84</b>	<b>900,800,613.28</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		69,008.85	
投资支付的现金		8,896,709,333.33	821,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			87,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>8,896,778,342.18</b>	<b>908,000,000.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,232,187,128.34</b>	<b>-7,199,386.72</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,768,000,000.00	6,326,084,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,768,000,000.00</b>	<b>6,326,084,500.00</b>
偿还债务支付的现金		369,580,000.00	8,305,026,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		599,663,069.44	954,031,775.42
支付其他与筹资活动有关的现金		14,783,380.00	302,024.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>984,026,449.44</b>	<b>9,259,360,100.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>783,973,550.56</b>	<b>-2,933,275,600.14</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-329,244,577.97</b>	<b>-2,844,592,844.79</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,956,767,364.11	8,801,360,208.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>5,627,522,786.14</b>	<b>5,956,767,364.11</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

顾昕

会计机构负责人：

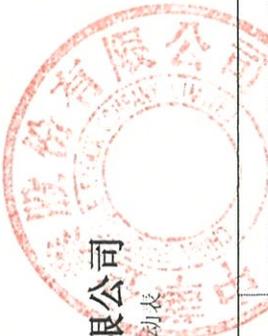
张婷



# 中华企业股份有限公司

2025 年度合并所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)



项目	本期											
	归属于公司所有者权益						少数股东权益					所有者权益合计
	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	其他	小计		
一、上期期末余额	6,046,135,331.00		1,283,171,469.59		-13,350,875.00		902,039,570.36	6,115,839,971.08		14,333,835,467.03	2,629,209,294.40	16,963,044,761.43
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	6,046,135,331.00		1,283,171,469.59		-13,350,875.00		902,039,570.36	6,115,839,971.08		14,333,835,467.03	2,629,209,294.40	16,963,044,761.43
三、本期增减变动金额			-6,282,496.53		1,538,375.00		11,702,239.13	106,934,901.31		113,893,018.91	854,929,958.73	968,822,977.64
(一) 综合收益总额					1,538,375.00			118,637,140.44		120,175,515.44	309,093,486.61	429,269,002.05
(二) 所有者投入和减少资本			-6,282,496.53							-6,282,496.53	558,336,472.12	552,053,975.59
1 所有者投入的普通股											90,000,000.00	90,000,000.00
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			-6,282,496.53									
(三) 利润分配							11,702,239.13	-11,702,239.13		-6,282,496.53	468,336,472.12	462,053,975.59
1 提取盈余公积												
2 对所有者(或股东)的分配							11,702,239.13	-11,702,239.13			-12,500,000.00	-12,500,000.00
3 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1 资本公积转增资本(或股本)												
2 盈余公积转增资本(或股本)												
3 盈余公积弥补亏损												
4 设定受益计划变动额结转留存收益												
5 其他综合收益结转留存收益												
6 其他												
(五) 专项储备												
1 本期提取												
2 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	6,046,135,331.00		1,276,888,973.06		-11,812,500.00		913,741,809.49	6,222,774,872.39		14,447,728,485.94	3,484,139,253.13	17,931,867,739.07

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

破所

会计机构负责人：

了



# 中华企业股份有限公司

2025 年度合并所有者权益变动表(续)

(金额单位为人民币元)



项目	上期											所有者权益合计
	归属于公司所有者权益										少数股东权益	
	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	其他	小计		
优先股	永续债	其他										
一、上期期末余额	6,096,135,252.00		1,399,317,302.73	162,388,649.81	-6,311,750.00		902,039,570.36	6,601,893,553.51		14,830,685,278.79	2,354,114,311.42	17,184,799,590.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期初余额	6,096,135,252.00		1,399,317,302.73	162,388,649.81	-6,311,750.00		902,039,570.36	6,601,893,553.51		14,830,685,278.79	2,354,114,311.42	17,184,799,590.21
三、本期增减变动金额	-49,999,921.00		-116,145,833.14	-162,388,649.81	-7,039,125.00			-486,053,582.43		-496,849,811.76	275,094,982.98	-221,754,828.78
(一)综合收益总额					-7,039,125.00			-316,761,789.88		-323,800,914.88	383,506,122.21	59,705,207.33
(二)所有者投入和减少资本	-49,999,921.00		-116,145,833.14	-162,388,649.81						-3,757,104.33	-98,975,242.74	-102,732,347.07
1所有者投入的普通股	-49,999,921.00		-112,388,728.81	-162,388,649.81							-102,732,347.07	
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			-3,757,104.33							-3,757,104.33	3,757,104.33	
(三)利润分配												
1提取盈余公积												
2对所有者(或股东)的分配												
3其他												
(四)所有者权益内部结转												
1资本公积转增资本(或股本)												
2盈余公积转增资本(或股本)												
3盈余公积弥补亏损												
4设定受益计划变动额结转留存收益												
5其他综合收益结转留存收益												
6其他												
(五)专项储备												
1本期提取												
2本期使用												
(六)其他												
四、本期末余额	6,046,135,331.00		1,283,171,469.59		-13,350,875.00		902,039,570.36	6,115,839,971.08		14,333,835,467.03	2,629,209,294.40	16,963,044,761.43

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张昕

会计机构负责人：

张昕



# 中华企业股份有限公司

2025 年度公司所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	本期				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
	股本		其他权益工具								
	优先股	永续债	永续债	其他							
一、上期期末余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	-117,921,415.31	9,345,119,333.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	-117,921,415.31	9,345,119,333.40
三、本期增减变动金额							160,000.00		11,702,239.13	223,241,567.50	235,103,806.63
(一) 综合收益总额							160,000.00			234,943,806.63	235,103,806.63
(二) 所有者投入和减少资本											
1 股东投入的普通股											
2 其他权益工具持有者投入资本											
3 股份支付计入所有者权益的金额											
4 其他											
(三) 利润分配											
1 提取盈余公积									11,702,239.13	-11,702,239.13	
2 对所有者(或股东)的分配									11,702,239.13	-11,702,239.13	
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、本期末余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,630,000.00		883,088,039.39	105,320,152.19	9,580,223,140.03

法定代表人：李钟

主管会计工作负责人：张昕

会计机构负责人：王芳



后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



# 中华企业股份有限公司

2025 年度公司所有者权益变动表 (续)

(金额单位为人民币元)

项目	上期				本期				所有者权益合计		
	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
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上期期末余额	6,096,135,252.00				2,660,698,346.26	162,388,649.81	-1,040,000.00		871,385,800.26	306,385,531.73	9,771,176,280.44
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期末余额	6,096,135,252.00				2,660,698,346.26	162,388,649.81	-1,040,000.00		871,385,800.26	306,385,531.73	9,771,176,280.44
三、本期增减变动金额	-49,999,921.00				-112,388,728.81	-162,388,649.81	-1,750,000.00			-424,306,947.04	-426,056,947.04
(一) 综合收益总额							-1,750,000.00			-255,015,154.49	-256,765,154.49
(二) 所有者投入和减少资本	-49,999,921.00				-112,388,728.81	-162,388,649.81					
1 股东投入的普通股	-49,999,921.00				-112,388,728.81	-162,388,649.81					
2 其他权益工具持有者投入资本											
3 股份支付计入所有者权益的金额											
4 其他											
(三) 利润分配											
1 提取盈余公积										-169,291,792.55	-169,291,792.55
2 对所有者(或股东)的分配										-169,291,792.55	-169,291,792.55
3 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1 资本公积转增资本(或股本)											
2 盈余公积转增资本(或股本)											
3 盈余公积弥补亏损											
4 设定受益计划变动额结转留存收益											
5 其他综合收益结转留存收益											
6 其他											
(五) 专项储备											
1 本期提取											
2 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	-117,921,415.31	9,345,119,333.40

会计机构负责人：李钟

主管会计工作负责人：李钟

法定代表人：



后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。



## 一、公司基本情况

### 1. 公司概况

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

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

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

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

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

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

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

截至2025年12月31日,本公司注册资本为6,046,135,331.00元,累计发行股本总数6,046,135,331.00股。公司注册地:上海市华山路2号,总部地址及办公地址:上海市浦东新区浦明路1388号。本公司主要经营业务为:商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产(集团)有限公司,本公司的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2026年3月23日批准报出。



## 二、财务报表编制基础

### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

### 2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

## 三、重要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并: 合并方在企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉),按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积中的股本溢价, 资本公积中的股本溢价不足冲减的, 调整留存收益。

非同一控制下企业合并: 合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计



入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益; 为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 合并范围包括本公司及全部子公司。控制, 是指公司拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### (2) 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体, 按照统一的会计政策编制合并财务报表, 反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的, 全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的, 在编制合并财务报表时, 按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额, 冲减少数股东权益。

#### 1) 增加子公司或业务

在报告期内, 因同一控制下企业合并增加子公司或业务的, 将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表, 同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

在报告期内, 因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的, 以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### 2) 处置子公司

##### ① 一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时, 对于处置后的剩余股权投资, 按照其在



丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的, 处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况, 通常表明该多次交易事项为一揽子交易:

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv. 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理; 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 在合并财务报表中确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的, 在丧失控制权之前, 按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理; 在丧失控制权时, 按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### 3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价, 资本公积中的股本溢价不足冲减的, 调整留存收益。

#### 4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价, 资本公积中的股本溢价不足冲减的, 调整留存收益。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营, 是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目:

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算, 详见本附注“三、13.长期股权投资”。



## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算, 由此产生的汇兑差额, 除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外, 均计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

## 10. 金融工具

### (1) 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 金融资产于初始确认时分类为: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 分类为以摊余成本计量的金融资产:

业务模式是以收取合同现金流量为目标;

合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具):

业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;

合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资, 本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为



以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额; 不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款, 以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时, 将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量, 公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外, 均计入其他综合收益。终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入当期损益。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)包括其他权益工具投资等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量, 公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量, 公允价值变动计入当期损益。

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量, 公允价值变动计入当期损益。

终止确认时, 其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时, 将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时, 本公司终止确认金融资产:

收取金融资产现金流量的合同权利终止;

金融资产已转移, 且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;

金融资产已转移, 虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的, 则终止确认原金融资产, 同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时, 如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时, 采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 所转移金融资产的账面价值;

2) 因转移而收到的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (债务工具) 的情形) 之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和未终止确认部分之间, 按照各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分的账面价值;

2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (债务工具) 的情形) 之和。



金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

#### (4) 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

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

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

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

#### (5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### (6) 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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



的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

并将减值损失或利得计入当期损益, 且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

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

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

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

## 11. 存货

### (1) 存货的分类和成本

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

### (2) 发出存货的计价方法

1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价;

2) 开发产品按单项实际成本计算确定;

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



(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法;
- 2) 包装物采用一次转销法。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日, 存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的, 应当计提存货跌价准备。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算, 若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。计提存货跌价准备后, 如果以前减记存货价值的影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值的, 在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回, 转回的金额计入当期损益。

## 12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、10.(6) 金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。



### 13. 长期股权投资

#### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的, 被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响, 是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 被投资单位为本公司联营企业。

#### (2) 初始投资成本确定

##### 1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资, 在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额, 调整资本公积中的股本溢价; 资本公积中的股本溢价不足冲减时, 调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的, 按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额, 调整股本溢价, 股本溢价不足冲减的, 冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资, 按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的, 按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

##### 2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

#### (3) 后续计量及损益确认方法

##### 1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资, 采用成本法核算, 除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

##### 2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额, 不调整长期股权投资的初始投资成本; 初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其



他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动(简称“其他所有者权益变动”), 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础, 并按照公司的会计政策及会计期间, 对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资收益, 但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 属于资产减值损失的, 全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损, 除负有承担额外损失义务外, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的, 公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

### 3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款的差额, 计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资, 剩余股权仍采用权益法核算的, 原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转, 其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权, 属于一揽子交易的, 各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理; 在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额, 在个别财务报表中, 先确认为其他综合收益, 到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的, 对每一项交易分别进行会计处理。

## 14. 投资性房地产

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

与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时, 计入投



资性房地产成本; 否则, 于发生时计入当期损益。

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

## 15. 固定资产

### (1) 固定资产确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有, 并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本(并考虑预计弃置费用因素的影响)进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出, 在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### (2) 折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	5-67	0-10	20-1.34
专用设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
运输设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
通用设备	直线法	1-15	0-10	100.00-6.00
固定资产装修费	直线法	2-10	0	50.00-10.00

### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 16. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入



固定资产并自次月起开始计提折旧。

## 17. 借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 予以资本化, 计入相关资产成本; 其他借款费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### (2) 借款费用资本化期间

资本化期间, 指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间, 借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

1) 资产支出已经发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

2) 借款费用已经发生;

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。

### (3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的, 则借款费用暂停资本化; 该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序, 则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### (4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 以专门借款当期实际发生的借款费用, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额, 来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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



## 18. 生物资产

### (1) 生物资产的分类及确认:

生物资产是指有生命的动物和植物, 分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。消耗性生物资产, 包括为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。生产性生物资产, 包括为产出农产品、提供劳务等目的而持有的生物资产。生物资产在同时满足下列条件的, 予以确认: ①因过去的交易或事项而拥有或者控制的该生物资产; ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能和可能流入本公司; ③该生物资产的成本能够可靠计量。

### (2) 生物资产的初始计量

生物资产按照成本进行初始计量。

### (3) 生产性生物分类和折旧方法

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

各类生物资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

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

### (4) 生物资产减值

本公司于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查, 有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因, 使消耗性生物资产的可变现净值低于其成本或账面价值的, 按照可变现净值低于成本或账面价值的差额, 计提消耗性生物资产减值准备, 计入当期损益。当消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的, 减记金额予以恢复, 并在原已计提的减值准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。生产性生物资产的减值测试方法和减值准备计提方法, 详见本附注三、20.长期资产减值。公益性生物资产不计提减值准备。

## 19. 无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

#### 1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本, 包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

#### 2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。



对于使用寿命有限的无形资产, 在为企业带来经济利益的期限内摊销; 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的, 视为使用寿命不确定的无形资产, 不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

经复核, 本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

(5) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 能够证明其有用性;
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的, 将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 20. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产等长期资产, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按



单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

## 21. 长期待摊费用

### (1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### (2) 摊销年限

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

## 22. 合同负债

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

## 23. 职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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



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

## (2) 离职后福利的会计处理方法

### 1) 设定提存计划

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

### 2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本; 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不转回至损益, 在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时, 按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额, 确认结算利得或损失。

## (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 24. 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时, 本公司将其确认为预计负债:

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。



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

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

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

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

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

## 25. 收入

### (1) 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利, 即客户就该商品或服务负有现时付款义务。



- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

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

## (2) 收入确认具体方法方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

### 1) 房地产销售合同

本公司主要从事房地产销售业务, 房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件:

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

### 2) 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

### 3) 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

### 4) 代建及营销管理服务合同

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

### 5) 食材配送合同

本公司在框架性协议范围内根据客户订单发货, 经客户验收后确认收入。

### 6) 团餐服务合同

本公司在提供餐饮服务完成后, 按客户消费的金额确认收入。

## 26. 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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



- 该成本预期能够收回。

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

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

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

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

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

## 27. 政府补助

### (1) 类型

政府补助, 是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为: 补助企业相关资产的构建;

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为: 补偿企业相关费用支出或损失;

对于政府文件未明确规定补助对象的, 本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为: 将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

### (2) 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点: 相关资产达到预定可使用状态;

与收益相关的政府补助确认时点: 相关费用或损失发生时。

### (3) 会计处理

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益(与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入);

与收益相关的政府补助, 用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益(与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常



活动无关的, 计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失; 用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

## 28. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异, 除特殊情况外, 确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

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

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

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

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

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

## 29. 租赁

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



使用的权利以换取对价, 则该合同为租赁或者包含租赁。

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

#### (1) 本公司作为承租人

##### 1) 使用权资产

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

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

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

本公司按照本附注“三、20.长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值, 并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### 2) 租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化, 或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的, 本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债;
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比



率发生变动, 本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是, 租赁付款额的变动源自浮动利率变动的, 使用修订后的折现率计算现值。

### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

### 4) 租赁变更

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

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

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

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

## (2) 本公司作为出租人

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

### 1) 经营租赁会计处理

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

### 2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、10.金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;



- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的, 本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:

- 假如变更在租赁开始日生效, 该租赁会被分类为经营租赁的, 本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理, 并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效, 该租赁会被分类为融资租赁的, 本公司按照本附注“三、10.金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### (3) 售后租回交易

公司按照本附注“三、25.收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### 1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分, 计量售后租回所形成的使用权资产, 并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 公司作为承租人继续确认被转让资产, 同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、10.金融工具”。

#### 2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 公司作为出租人对资产购买进行会计处理, 并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;

售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 公司作为出租人不确认被转让资产, 但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、10.金融工具”。

## 30. 回购本公司股份

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

## 31. 重要性标准确定方法和选择依据

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



## 32. 主要会计估计及判断

### (1) 开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时, 其差额将影响相应的存货、营业成本及应付账款。

### (2) 存货跌价准备

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

### (3) 土地增值税等相关税费

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

### (4) 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

### (5) 递延所得税资产

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

### (6) 或有事项

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

### (7) 收入成本

本公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性, 且收入确认时点涉及判断。房地产项目



销售同时满足下列条件时, 公司确认相关收入: ①与客户已签订合同; ②房产完工并经相关政府部门验收合格、达到合同约定的交付条件; ③客户取得相关商品控制权, 即房产已经被客户接受, 或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

### 33. 重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

#### (2) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额, 在扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应交增值税	1、3、5、6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

### 2. 税收优惠

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

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

(3) 根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12 号)的规定, 自 2016 年 2 月 1 日起, 一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围, 由现行按月



纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元 (按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元) 的缴纳义务人, 扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元 (按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元) 的缴纳义务人。

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

## 五、合并财务报表项目注释

本附注期初余额系 2025 年 1 月 1 日余额、期末余额系 2025 年 12 月 31 日余额、本期发生额系 2025 年度发生额, 上期发生额系 2024 年度发生额。若无特别说明, 2025 年 1 月 1 日余额与 2024 年 12 月 31 日余额一致。

### 1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	2,089.80	3,273.96
银行存款	14,107,080,783.62	17,830,554,987.57
其他货币资金	9,945,513.87	13,819,691.90
合 计	14,117,028,387.29	17,844,377,953.43
其中: 存放在境外的款项总额	122,426.06	147,881.54

#### 其中受到限制的货币资金

项 目	期末余额	期初余额
久悬户受限		11,505.02
业委会托管款项	225,810.90	226,049.35
购房者按揭借款保证金	1,688,293.17	1,672,059.40
净房额	86,222,923.66	85,645,600.21
售房监管资金	20,510.17	10,282.41
司法冻结款	35,010,926.89	28,974,297.11
保函保证金	1,998,459.77	1,998,459.77
履约保证金	4,876,058.85	2,479,589.40
贷款监管资金	2,627,196.48	
合 计	132,670,179.89	121,017,842.67

注: 货币资金中的受限情况详见本附注五、20 所述, 受到限制的货币资金在编制现金流量表时已做剔除。



## 2.交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	60,892,408.57	53,059,759.75
其中:		
权益工具投资	60,892,408.57	53,059,759.75
合 计	60,892,408.57	53,059,759.75

## 3.应收账款

### (1) 按账龄披露的应收账款

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	232,133,422.89	263,253,338.22
1 至 2 年	85,498,362.89	38,770,930.66
2 至 3 年	28,910,527.77	14,845,288.39
3 至 4 年	6,334,582.70	2,706,897.65
4 至 5 年	829,101.99	1,174,623.56
5 年以上	4,249,759.87	3,284,563.52
小 计	357,955,758.11	324,035,642.00
减: 坏账准备	13,310,672.40	12,232,670.85
合 计	344,645,085.71	311,802,971.15

### (2) 按坏账计提方法分类披露的应收账款

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,512,120.23	0.70	2,512,120.23	100.00	
按组合计提坏账准备	355,443,637.88	99.30	10,798,552.17	3.04	344,645,085.71
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	355,443,637.88	99.30	10,798,552.17	3.04	344,645,085.71
合 计	357,955,758.11	100.00	13,310,672.40	3.72	344,645,085.71

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,512,120.23	0.78	2,512,120.23	100.00	
按组合计提坏账准备	321,523,521.77	99.22	9,720,550.62	3.02	311,802,971.15
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	321,523,521.77	99.22	9,720,550.62	3.02	311,802,971.15
合 计	324,035,642.00	100.00	12,232,670.85	3.78	311,802,971.15



1) 按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	期末余额				上年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由	账面余额	坏账准备
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回	190,000.00	190,000.00
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回	110,000.00	110,000.00
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回	70,000.00	70,000.00
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回	14,406.00	14,406.00
常州新区新业房地产开发有限公司	510,367.90	510,367.90	100.00	无法收回	510,367.90	510,367.90
江苏耀都置业有限公司	179,382.56	179,382.56	100.00	无法收回	179,382.56	179,382.56
杭州铂金置业有限公司	165,887.32	165,887.32	100.00	无法收回	165,887.32	165,887.32
马鞍山市明都置业有限责任公司	125,217.00	125,217.00	100.00	无法收回	125,217.00	125,217.00
成都美乐乐信息技术有限公司	112,187.76	112,187.76	100.00	无法收回	112,187.76	112,187.76
陈超	504,329.86	504,329.86	100.00	无法收回	504,329.86	504,329.86
合肥市景福轩餐饮有限公司	244,741.26	244,741.26	100.00	无法收回	244,741.26	244,741.26
应收物业费-宜兴业主	285,600.57	285,600.57	100.00	无法收回	285,600.57	285,600.57
合 计	2,512,120.23	2,512,120.23	100.00		2,512,120.23	2,512,120.23

2) 按组合计提坏账准备的应收账款

按信用风险特征组合计提坏账准备:

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	355,443,637.88	10,798,552.17	3.04
合 计	355,443,637.88	10,798,552.17	3.04

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	12,232,670.85	1,078,001.55				13,310,672.40
合 计	12,232,670.85	1,078,001.55				13,310,672.40



(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

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海齐鲁伴江企业管理合伙企业(有限合伙)	20,752,139.59		20,752,139.59	5.76	2,303,410.20
上海世博文化公园建设管理有限公司	16,920,281.75		16,920,281.75	4.70	
上海虹桥枢纽建设发展有限公司	13,950,615.15		13,950,615.15	3.87	
上海地产租赁住房建设发展有限公司	11,323,347.39		11,323,347.39	3.14	
上海地产酒店管理有限公司	10,637,504.35		10,637,504.35	2.95	
合计	73,583,888.23		73,583,888.23	20.42	2,303,410.20

4. 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
营销服务费	2,266,868.92	420.00	2,266,448.92
合计	2,266,868.92	420.00	2,266,448.92

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
营销服务费	2,088,671.00	6,080.00	2,082,591.00
合计	2,088,671.00	6,080.00	2,082,591.00

(2) 按坏账计提方法分类披露的合同资产

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



(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,088,671.00	100.00	6,080.00	0.29	2,082,591.00
其中:					
按信用风险特征组合计提减值准备	2,088,671.00	100.00	6,080.00	0.29	2,082,591.00
合计	2,088,671.00	100.00	6,080.00	0.29	2,082,591.00

### 1) 按组合计提坏账准备的合同资产

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提减值准备	2,266,868.92	420.00	0.02
合计	2,266,868.92	420.00	0.02

### (3) 本期合同资产计提坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期收回/转回	本期转销/核销	其他变动	
合同资产减值准备	6,080.00	-5,660.00				420.00
合计	6,080.00	-5,660.00				420.00

## 5. 预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	16,104,449.98	84.13	4,544,524.47	62.13
1 至 2 年	757,489.00	3.96	2,179,166.32	29.80
2 至 3 年	1,792,757.20	9.37	20,136.20	0.28
3 年以上	486,892.22	2.54	569,541.76	7.79
合计	19,141,588.40	100.00	7,313,368.75	100.00

### (2) 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
上海晟卫电子科技有限公司	4,702,329.40	24.57
上海正荣恒冠通讯技术有限公司	1,637,307.90	8.55
江苏淮安苏食肉品有限公司	1,338,728.89	6.99
润欣商业投资(深圳)有限公司上海分公司	1,320,754.72	6.90



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
中国大地财产保险股份有限公司上海分公司	1,034,792.99	5.41
合 计	10,033,913.90	52.42

## 6.其他应收款

### (1) 其他应收款分类

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		1,729,081.08
其他应收款	160,280,261.59	200,561,015.92
合 计	160,280,261.59	202,290,097.00

### (2) 应收股利

#### 1) 应收股利情况

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司		1,729,081.08
合 计		1,729,081.08

### (3) 其他应收款

#### 1) 按账龄披露的其他应收款

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	61,295,554.15	85,365,418.25
1 至 2 年	10,156,933.54	9,357,709.11
2 至 3 年	6,868,838.12	5,250,224.77
3 至 4 年	4,597,927.74	24,564,020.27
4 至 5 年	22,745,681.75	896,972.45
5 年以上	137,766,763.91	162,229,651.61
小 计	243,431,699.21	287,663,996.46
减: 坏账准备	83,151,437.62	87,102,980.54
合 计	160,280,261.59	200,561,015.92

#### 2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提减值准备	243,431,699.21	100.00	83,151,437.62	34.16	160,280,261.59
合 计	243,431,699.21	100.00	83,151,437.62	34.16	160,280,261.59



(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提减值准备	287,663,996.46	100.00	87,102,980.54	30.28	200,561,015.92
合计	287,663,996.46	100.00	87,102,980.54	30.28	200,561,015.92

3) 按信用风险特征组合计提坏账  
组合计提项目:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提减值准备	243,431,699.21	83,151,437.62	34.16
合计	243,431,699.21	83,151,437.62	34.16

4) 按款项性质分类情况的其他应收款

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	48,500.00	50,100.00
押金、保证金	42,949,061.84	33,483,992.66
代垫、暂付款	55,534,165.32	64,009,286.45
往来款	117,573,882.28	134,044,614.93
维修保障金	15,995,352.79	14,813,768.52
其他	11,330,736.98	41,262,233.90
小计	243,431,699.21	287,663,996.46
减: 坏账准备	83,151,437.62	87,102,980.54
合计	160,280,261.59	200,561,015.92

5) 坏账准备计提情况

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)	
期初余额	906,071.47	19,670.82	86,177,238.25	87,102,980.54
期初余额在本期				
--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	-127,501.35	-949.78	-3,530,662.72	-3,659,113.85
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-292,429.07			-292,429.07
期末余额	486,141.05	18,721.04	82,646,575.53	83,151,437.62



6) 其他应收款账面余额变动如下:

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)	
上年年末余额	190,723,974.64	491,770.51	96,448,251.31	287,663,996.46
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-62,319,960.48	-23,721.19	18,403,813.49	-43,939,868.18
本期终止确认				
其他变动	-292,429.07			-292,429.07
期末余额	128,111,585.09	468,049.32	114,852,064.80	243,431,699.21

7) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	87,102,980.54	-3,659,113.85			-292,429.07	83,151,437.62
合计	87,102,980.54	-3,659,113.85			-292,429.07	83,151,437.62

8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	57,176,822.24	4-5 年、5 年以上	23.49	
上海百通房地产开发有限责任公司	往来款	37,450,000.00	5 年以上	15.38	37,450,000.00
杭州市物业服务与维修资金管理中心	押金、保证金	13,055,372.04	5 年以上	5.36	522,214.88
江阴市临港城土地储备中心	押金、保证金	9,230,000.00	5 年以上	3.79	9,230,000.00
上海国泰海通证券资产管理有限公司	押金、保证金	8,000,000.00	1 年以内	3.29	320,000.00
合计		124,912,194.28		51.31	47,522,214.88

7. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	79,388.91		79,388.91	99,390.31		99,390.31



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	5,923,168.60		5,923,168.60	4,434,163.83		4,434,163.83
周转材料				116,067.55		116,067.55
开发成本	20,554,292,436.08		20,554,292,436.08	17,275,568,487.34		17,275,568,487.34
开发产品	7,263,354,307.74	627,735,888.51	6,635,618,419.23	8,006,521,756.81	620,291,689.78	7,386,230,067.03
其他	13,162,961.00	8,140,430.30	5,022,530.70	11,203,275.79	8,140,430.30	3,062,845.49
合 计	27,836,812,262.33	635,876,318.81	27,200,935,943.52	25,297,943,141.63	628,432,120.08	24,669,511,021.55

1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (亿元)	期末余额	上年年末余额
誉品谷水湾豪庭-会所	2011 年		0.10	2,265,820.00	2,265,820.00
雪野北块	2009 年			40,840,598.36	40,840,598.36
廖家沟	未开工			987,417,672.30	985,036,350.42
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 07-10 号地块住宅项目	2023 年	2025 年	104.00		8,296,942,746.34
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02 号地块 住宅项目	2023 年	2026 年		5,049,670,785.65	
三林楔形绿地 9 单元 19 号(06-07)、20 号 (08-02) 地块项目	未开工		93.50	5,593,777,909.66	5,535,266,283.31
闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A- 07A 地块	2023 年	2025 年	26.28		2,415,216,688.91
徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘	2025 年	2028 年	115.00	8,880,319,650.11	
合 计				20,554,292,436.08	17,275,568,487.34

2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	496,305.70		198,522.28	297,783.42
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00		6,510,628.33	291,520.67
南郊中华园一期	2009 年	46,038,961.58			46,038,961.58
南郊中华园二期	2010 年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011 年	5,281,263.16			5,281,263.16
美兰湖湖畔雅苑	2007 年	1,733,985.86			1,733,985.86
美兰湖中华园	2011 年	56,759,276.26	118,425.54	280,441.08	56,597,260.72
铂珏公寓	2014 年	69,493,964.04		154,982.88	69,338,981.16
中企上城	2014 年	65,249,063.48			65,249,063.48



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
古北国际广场	2007 年	3,375,196.22		225,013.06	3,150,183.16
古北太湖源	2006 年	34,118,515.84			34,118,515.84
申雅苑(印象春城-周浦 23#项目)	2008 年	8,777,759.10			8,777,759.10
印象春城二期一、二街区	2013 年	7,254,915.05			7,254,915.05
印象春城二期六街区住宅	2015 年	2,491,039.28			2,491,039.28
印象春城二期六街区车库	2016 年	19,525,000.00			19,525,000.00
江阴尚海荟	2015 年	7,248,228.57			7,248,228.57
安亭新镇安智路 63 号商铺	----	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期公寓及会所	2015 年	288,496,433.18		4,505,453.73	283,990,979.45
尚汇豪庭二期	2018 年	8,299,885.90		330,331.36	7,969,554.54
尚汇豪庭三期	2021 年	53,645,782.59		8,789,578.62	44,856,203.97
无锡誉品华府	2016 年	32,283,885.31		7,462,463.93	24,821,421.38
中企佘山府	2016 年	3,630,000.00		55,000.00	3,575,000.00
嘉定萃庭	2017 年	316,860,524.77	-2,549,757.25	78,815,194.76	235,495,572.76
南泉车库	2003 年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊(海上名庭)车库	2003 年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊 12(海上名庭二期)车库	2005 年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003 年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车库	2006 年	50,000.00			50,000.00
凉城办公楼车库	2006 年	1,152,000.00			1,152,000.00
沪东北二街坊车库	2007 年	2,650,000.00		500,000.00	2,150,000.00
临阳车库	2007 年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007 年	1,276,000.00		464,000.00	812,000.00
昌里一街坊(新昌里公寓)车库	2005 年	6,400,000.00		6,000,000.00	400,000.00
海上名邸车库	2008 年	403,393.31		134,464.44	268,928.87
凉城地区办公楼车库	2010 年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路 1999 弄车库	2008 年	5,860,175.19		2,851,198.79	3,008,976.40
海上御景苑车库	2013 年	7,086,779.04			7,086,779.04
中星富林名庭-车位	2013 年	1,665,714.28		15,714.28	1,650,000.00
红庐别墅 135 号项目	2017 年	5,820,891.97			5,820,891.97
名豪苑二期车库	2013 年	2,300,000.00		100,000.00	2,200,000.00
H4 商场	2016 年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄别墅	2011 年	18,850,276.23		18,850,276.23	
燕尾山庄会所	2011 年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑(车位)	2010 年	25,760,371.13			25,760,371.13
中星馨恒苑	2014 年	16,496,589.16		240,380.91	16,256,208.25
中华园路 1 期商铺 8#	2013 年	90,721,900.84			90,721,900.84
中华园路 2 期商铺	2015 年	61,954,009.31			61,954,009.31
中华园路 2 期车位	2015 年	3,050,000.00		150,000.00	2,900,000.00



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
中华园路 2 期酒店	2016 年	92,360,788.94			92,360,788.94
安徽中星城	2017 年	84,841,501.87		33,135,588.30	51,705,913.57
中环滨江世纪一期别墅及洋房	2017 年	4,066,201.25	52,405.00		4,118,606.25
中环滨江世纪二期商墅及一期高层	2021 年	144,695,106.79		12,071,711.30	132,623,395.49
公园道壹号-尊庭	2017 年	82,013,146.55		224,097.75	81,789,048.80
公园道壹号-臻庭车库	2018 年	19,643,832.39		1,180,545.46	18,463,286.93
富源滨江名邸-住宅	2018 年	30,762,419.30		30,762,419.30	-
富源滨江名邸-车位	2018 年	67,531,575.83		1,099,285.59	66,432,290.24
新天地公寓车位		3,060,000.00			3,060,000.00
无锡誉品华府商业	2020 年	155,339,996.72		16,034,481.93	139,305,514.79
富源置业广场-车位	2020 年	9,418,413.59	-13,138.06		9,405,275.53
中企滨江悦府-车库	2020 年	25,956,333.45			25,956,333.45
罗家头-回龙山庄-住宅	2020 年	145,492,396.72		62,606,205.73	82,886,190.99
罗家头-回龙山庄-车位	2020 年	5,291,789.14		655,619.86	4,636,169.28
罗家头-回龙山庄-商业	2020 年	17,466,038.53			17,466,038.53
跑马山-檀悦名居-住宅	2021 年	22,122,233.40		6,464,740.84	15,657,492.56
跑马山-檀悦名居-车位	2021 年	6,075,153.23		438,413.15	5,636,740.08
跑马山-檀悦名居-商业	2021 年	21,876,406.80		2,862,147.72	19,014,259.08
跑马山-檀悦名居-酒店	2021 年	148,798,941.10		29,426,219.09	119,372,722.01
中星城际广场凯旋门-车位	2020 年	8,110,091.74		807,339.45	7,302,752.29
中星城际广场-D 块办公	2021 年	155,011,444.97			155,011,444.97
中星城际广场-D 块商业	2021 年	3,662,663.80			3,662,663.80
安盛街商铺	2020 年	27,525,616.24			27,525,616.24
中企 16 号公馆	2021 年	3,986,156.48		3,986,156.48	
云翠江湾-车库	2023 年	46,147,425.20		442,468.33	45,704,956.87
中企光华雅境-车库	2023 年	29,509,366.13		531,700.32	28,977,665.81
中企海睿滨江-车库	2023 年	44,047,550.11		1,721,453.96	42,326,096.15
中企云萃森林-住宅	2024 年	4,907,734,040.91	3,557,025.92	3,910,045,273.53	1,001,245,793.30
中企云萃森林-车库	2024 年	192,258,638.27	49,865.72	100,034,305.17	92,274,198.82
云启春申-住宅	2025 年		2,481,770,109.63	159,432,979.21	2,322,337,130.42
云启春申-车位	2025 年		64,875,642.26		64,875,642.26
誉品银湖湾-住宅	2025 年		3,387,572,395.97	2,187,016,662.43	1,200,555,733.54
誉品银湖湾-车位	2025 年		50,262,189.51	31,249,153.73	19,013,035.78
合计		8,006,521,756.81	5,985,695,164.24	6,728,862,613.31	7,263,354,307.74

注:期末用于抵押的存货信息, 详见本附注五、20 及附注十二、1.重要承诺事项。



(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	620,291,689.78	69,155,945.88		61,711,747.15		627,735,888.51
其他	8,140,430.30					8,140,430.30
合 计	628,432,120.08	69,155,945.88		61,711,747.15		635,876,318.81

注: 本期计提中可变现净值以实际销售价格/预计销售价格减去相关销售费用及相关税金确定, 本年转销存货跌价准备变动系实现销售并结转营业成本。

(3) 开发成本余额含有借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块	8,204,715.26	2,213,230.30	10,417,945.56		
三林楔形绿地 9 单元 19 号 (06-07)、20 号 (08-02) 地块项目	530,245,383.13	58,506,039.36			588,751,422.49
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02 号地块住宅项目	27,035,594.00	30,019,786.81	21,054,594.63		36,000,786.18
徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘		171,321,216.81			171,321,216.81
合 计	568,306,465.51	262,060,273.28	31,472,540.19		798,894,198.60

8.其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
合同取得成本	37,862,022.90	56,414,486.59
待抵扣增值税进项税	76,617,223.52	179,817,962.84
预缴企业所得税	94,695,708.77	84,448,615.86
预缴增值税等流转税	427,338,192.93	451,326,979.16
合 计	636,513,148.12	772,008,044.45

(1) 与合同取得成本有关的资产相关的信息

类 别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	56,414,486.59	88,942,648.74	107,495,112.43			37,862,022.90	随收入确认结转
合 计	56,414,486.59	88,942,648.74	107,495,112.43			37,862,022.90	



中华企业股份有限公司  
2025年度财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

9.长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动							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	
1、合营企业												
上海利昊物业管理有限公司	740,939.24				3,217,821.50							3,958,760.74
上海营口加油站有限责任公司	1,918,918.13				803,099.82				-799,311.10			1,922,706.85
上海康健加油有限公司	3,350,693.84				738,930.25				-1,060,067.27			3,029,556.82
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	1,187,030.56			-2,391,732.44	1,204,701.88							
上海保锦润房地产有限公司	448,605,049.91				266,112,931.97				-147,000,000.00			567,717,981.88
小计	455,802,631.68			-2,391,732.44	272,077,485.42				-148,859,378.37			576,629,006.29
2、联营企业												
上海国际汽车城置业有限公司	298,639,790.63				7,131,045.69							305,770,836.32
上海侨建重联企业发展有限公司	11,508,300.48				2,366,460.00				-1,960,000.00			11,914,760.48
上海星筑房地产开发有限公司	4,112,737.21				1,956.70							4,114,693.91
上海虹城房地产有限公司	218,269,359.57				-15,959,709.12							202,309,650.45
上海恒城房地产有限公司	1,764,323.52				-50,980.66							1,713,342.86
小计	534,294,511.41				-6,511,227.39				-1,960,000.00			525,823,284.02
合计	990,097,143.09			-2,391,732.44	265,566,258.03				-150,819,378.37			1,102,452,290.31



## 10.其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,501,439.76	4,671,863.76
其中: 权益工具投资	3,501,439.76	4,671,863.76
合 计	3,501,439.76	4,671,863.76

## 11.投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	13,306,382,395.83	206,883,038.07	13,513,265,433.90
2.本期增加金额	340,581.93		340,581.93
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	340,581.93		340,581.93
3.本期减少金额	703,885.59		703,885.59
(1) 处置	703,885.59		703,885.59
4.期末余额	13,306,019,092.17	206,883,038.07	13,512,902,130.24
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	3,332,229,154.26	196,538,886.17	3,528,768,040.43
2.本期增加金额	384,554,838.33		384,554,838.33
(1) 计提或摊销	384,376,774.46		384,376,774.46
(2) 自用房地产或存货转入	178,063.87		178,063.87
3.本期减少金额	457,262.97		457,262.97
(1) 处置	457,262.97		457,262.97
4.期末余额	3,716,326,729.62	196,538,886.17	3,912,865,615.79
三、减值准备			
1.期初余额	258,806,963.10		258,806,963.10
2.本期增加金额	43,697,874.14		43,697,874.14
(1) 计提	43,697,874.14		43,697,874.14
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	302,504,837.24		302,504,837.24
四、账面价值			
1.期末余额	9,287,187,525.31	10,344,151.90	9,297,531,677.21
2.期初余额	9,715,346,278.47	10,344,151.90	9,725,690,430.37

注:期末用于抵押的投资性房地产信息, 详见本附注五、20 及附注十二、1.重要承诺事项。

(2) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
中城誉品 5 号楼	135,052,419.36	143,606,045.33		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
中星城曙光酒店	34,931,140.06	44,300,739.28		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
中星城 1-3 层商业	43,049,144.05	62,566,668.91		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
鼎盛时代广场 8 幢、9 幢 103、203、303 室及 2、3 号商业 106、206 室	24,009,692.87	37,173,635.88		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划及评估价格
合 计	237,042,396.34	287,647,089.40				

(3) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项 目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
中星城际广场 14#楼酒店	153,654,774.14	109,956,900.00	43,697,874.14	4 年	年度租赁收入、折现率	客房日单价、平均入住率、客房单价年度增长率、经营成本率、折现率	参照市场情况、实际出租情况、行业发展趋势和通货膨胀率等
合 计	153,654,774.14	109,956,900.00	43,697,874.14				

## 12. 固定资产

(1) 固定资产汇总情况

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	859,107,833.48	897,871,214.54
合 计	859,107,833.48	897,871,214.54



中华企业股份有限公司  
2025年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修费	合 计
<b>一、账面原值:</b>						
1.期初余额	1,135,757,312.62	5,665,405.60	13,069,019.19	35,533,281.26	8,730,667.10	1,198,755,685.77
2.本期增加金额	6,432,819.98			863,697.43		7,296,517.41
(1) 购置				863,697.43		863,697.43
(2) 存货/投资性房地产/在建工程转入	6,432,819.98					6,432,819.98
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	12,936,691.19	27,866.95	4,478,577.98	1,455,066.83		18,898,202.95
(1) 处置或报废	471,262.01	27,866.95	4,478,577.98	1,455,066.83		6,432,773.77
(2) 转入存货/投资性房地产	12,465,429.18					12,465,429.18
(3) 处置子公司						
4.期末余额	1,129,253,441.41	5,637,538.65	8,590,441.21	34,941,911.86	8,730,667.10	1,187,154,000.23
<b>二、累计折旧</b>						
1.期初余额	116,442,951.30	3,140,870.66	11,574,439.27	30,094,511.51	8,730,667.10	169,983,439.84
2.本期增加金额	30,594,930.96	681,553.39	316,258.45	1,488,541.18		33,081,283.98
(1) 计提	30,594,930.96	681,553.39	316,258.45	1,488,541.18		33,081,283.98
(2) 存货/投资性房地产/在建工程转入						
3.本期减少金额	324,681.05	25,520.79	4,244,520.09	1,324,866.53		5,919,588.46
(1) 处置或报废	216,053.67	25,520.79	4,244,520.09	1,324,866.53		5,810,961.08
(2) 转入存货/投资性房地产	108,627.38					108,627.38
4.期末余额	146,713,201.21	3,796,903.26	7,646,177.63	30,258,186.16	8,730,667.10	197,145,135.36
<b>三、减值准备</b>						
1.期初余额	130,901,031.39					130,901,031.39
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	130,901,031.39					130,901,031.39



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	通用设备	固定资产装修费	合 计
四、账面价值						
1. 期末账面价值	851,639,208.81	1,840,635.39	944,263.58	4,683,725.70		859,107,833.48
2. 期初账面价值	888,413,329.93	2,524,534.94	1,494,579.92	5,438,769.75		897,871,214.54



(3) 固定资产的减值测试情况

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	关键参数的确定依据
云萃江湾自持住宅	251,037,476.74	338,447,098.48		64 年	租金增长率: 2%-5%; 折现率: 3.22%	参照实际出租情况, 增长率不超过同地区涨幅, 并结合运营计划、行业发展趋势和通货膨胀率等因素确定。
中企光华雅境自持住宅	80,202,684.04	121,898,527.98		65 年	租金增长率: 2%-5%; 折现率: 3.22%	参照实际出租情况, 增长率不超过同地区涨幅, 并结合运营计划、行业发展趋势和通货膨胀率等因素确定。
云萃森林自持商业	208,156,504.31	256,110,904.38		60 年	租金增长率: 3%-10%; 折现率: 3.22%	参照实际出租情况, 增长率不超过同地区涨幅, 并结合运营计划、行业发展趋势和通货膨胀率等因素确定。
合 计	539,396,665.09	716,456,530.84				

13. 在建工程

(1) 在建工程汇总情况

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
在建工程	29,832,586.16		29,832,586.16	24,482,763.63		24,482,763.63
合 计	29,832,586.16		29,832,586.16	24,482,763.63		24,482,763.63



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 在建工程情况

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
中星城-万科地铁通道改建			211,320.76	211,320.76
崇明北八灶农业设施建设项目	1,090,641.51		1,090,641.51	1,090,641.51
上海新弘现代都市渔产业园建设项目	28,741,944.65		28,741,944.65	23,180,801.36
合 计	29,832,586.16		29,832,586.16	24,482,763.63

(3) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
上海新弘现代都市渔产业园建设项目	2969.42 万元	23,180,801.36	5,561,143.29			28,741,944.65	96.79	96.79				政府补助及自筹
合 计		23,180,801.36	5,561,143.29			28,741,944.65						



#### 14.生产性生物资产

##### (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

项 目	林 业	合 计
一、账面原值		
1.期初余额	13,832,338.92	13,832,338.92
2.本期增加金额	140,484.07	140,484.07
(1)外购	140,484.07	140,484.07
3.本期减少金额		
4.期末余额	13,972,822.99	13,972,822.99
二、累计折旧		
1.期初余额	349,604.16	349,604.16
2.本期增加金额	322,593.66	322,593.66
(1)计提	322,593.66	322,593.66
3.本期减少金额		
4.期末余额	672,197.82	672,197.82
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	13,300,625.17	13,300,625.17
2.期初账面价值	13,482,734.76	13,482,734.76

#### 15.使用权资产

##### (1) 使用权资产情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1.期初余额	123,776,494.94	123,776,494.94
2.本期增加金额	11,096,711.80	11,096,711.80
(1) 新增租赁	11,096,711.80	11,096,711.80
3.本期减少金额	5,686,043.19	5,686,043.19
(1) 处置	5,686,043.19	5,686,043.19
4.期末余额	129,187,163.55	129,187,163.55
二、累计折旧		
1.期初余额	41,785,961.80	41,785,961.80



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	房屋及建筑物	合 计
2.本期增加金额	27,571,632.88	27,571,632.88
(1) 计提	27,571,632.88	27,571,632.88
3.本期减少金额	3,877,398.61	3,877,398.61
(1) 处置	3,877,398.61	3,877,398.61
4.期末余额	65,480,196.07	65,480,196.07
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	63,706,967.48	63,706,967.48
2.期初账面价值	81,990,533.14	81,990,533.14

## 16.无形资产

### (1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	商标使用权	电脑软件	社区服务平台	合 计
一、账面原值					
1.期初余额	88,659,963.00	6,068,943.85	12,414,681.37	9,604,414.59	116,748,002.81
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额	88,659,963.00	6,068,943.85	12,414,681.37	9,604,414.59	116,748,002.81
二、累计摊销					
1.期初余额	33,012,707.55	910,341.59	9,989,600.45	8,770,131.66	52,682,781.25
2.本期增加金额	1,977,565.80	606,894.39	287,501.40	638,491.20	3,510,452.79
(1) 计提	1,977,565.80	606,894.39	287,501.40	638,491.20	3,510,452.79
3.本期减少金额					
4.期末余额	34,990,273.35	1,517,235.98	10,277,101.85	9,408,622.86	56,193,234.04
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	53,669,689.65	4,551,707.87	2,137,579.52	195,791.73	60,554,768.77
2.期初账面价值	55,647,255.45	5,158,602.26	2,425,080.92	834,282.93	64,065,221.56



### 17. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	71,650,379.31		10,357,506.49		61,292,872.82
合 计	71,650,379.31		10,357,506.49		61,292,872.82

### 18. 递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 未经抵消的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	22,358,807.32	5,589,701.86	22,824,764.62	5,706,191.19
内部交易未实现利润	927,661,659.68	231,915,414.92	1,163,670,416.56	290,917,604.14
可抵扣亏损	1,067,553,123.14	266,888,280.79	1,871,264,569.12	467,816,142.28
预提税金及费用	1,815,374,803.51	453,843,700.90	1,145,164,778.04	286,291,194.49
新租赁准则下的纳税差异	63,200,876.62	15,799,757.17	80,998,110.28	20,249,527.57
合 计	3,896,149,270.27	974,036,855.64	4,283,922,638.62	1,070,980,659.67

#### (2) 未经抵消的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	2,323,884.07	580,971.02	1,866,785.23	466,696.31
收购其他股东权益	4,551,707.87	1,137,926.96	57,430,792.44	14,357,698.11
收入确认时间性差异	57,801,221.35	14,450,305.34	60,243,360.71	15,060,840.18
新租赁准则下的纳税差异	62,597,862.56	15,649,465.62	81,990,533.14	20,497,633.29
合 计	127,274,675.85	31,818,668.94	201,531,471.52	50,382,867.89

#### (3) 以抵消后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	15,535,979.40	958,500,876.24	33,885,783.53	1,037,094,876.14
递延所得税负债	15,535,979.40	16,282,689.54	33,885,783.53	16,497,084.36



(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,344,867,443.77	1,941,940,047.10
可抵扣亏损	4,362,431,321.22	3,453,970,196.61
合 计	5,707,298,764.99	5,395,910,243.71

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额
2025 年到期		475,279,323.95
2026 年到期	544,907,082.17	548,436,280.23
2027 年到期	458,354,067.97	461,984,407.03
2028 年到期	833,638,521.35	863,216,890.56
2029 年到期	917,044,494.09	1,105,053,294.84
2030 年到期	1,608,487,155.64	
合 计	4,362,431,321.22	3,453,970,196.61

19.其他非流动资产

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付投资款	11,000,000.00		11,000,000.00
预缴增值税及附加税	4,151,500.49		4,151,500.49
合 计	15,151,500.49		15,151,500.49

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付投资款			
预缴增值税及附加税	4,174,377.42		4,174,377.42
合 计	4,174,377.42		4,174,377.42



## 20.所有权或使用权受限资产

项 目	期 末		上年年末	
	账面价值 (万元)	受限情况	账面价值 (万元)	受限情况
货币资金	13,267.02	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等	12,101.78	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等
存货	899,992.65	借款抵押	296,862.33	借款抵押
投资性房地产	217,423.09	借款抵押	344,340.79	借款抵押
长期股权投资	151,386.52	借款质押	151,386.52	借款质押
合 计	1,282,069.28		804,691.42	

注: 受限的长期股权投资为对子公司的投资。

## 21.短期借款

### (1) 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	60,033,672.22	20,013,333.34
合 计	60,033,672.22	20,013,333.34

## 22.应付账款

### (1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	644,627,711.58	1,145,520,355.03
1-2 年	459,051,222.03	621,545,107.00
2-3 年	317,710,176.82	33,869,845.20
3 年以上	362,365,922.11	436,576,195.76
合 计	1,783,755,032.54	2,237,511,502.99

## 23.预收款项

### (1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	24,644,495.80	30,505,275.37
1-2 年	186,539.52	248,897.91
2-3 年	243,763.51	231,549.86
3 年以上	361,466.65	191,635.50
合 计	25,436,265.48	31,177,358.64



## 24. 合同负债

### (1) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
中企上城	2,223,650.48	2,223,650.48	已竣工	不适用
铂珺公寓	16,775,498.68	16,116,498.68	已竣工	不适用
富源滨江名邸-住宅		117,135,184.77	已竣工	不适用
中环滨江世纪二期商业及一期高层	7,806,476.14	7,901,645.86	已竣工	不适用
罗家头-回龙山庄	237,142.20	932,864.21	已竣工	不适用
跑马山-中山府	1,263,141.29	3,026,374.09	已竣工	不适用
中企云萃森林	7,420,100.92	5,111,037,992.87	已竣工	87.99%
古北国际广场车位		400,000.00	已竣工	不适用
誉品银湖湾	14,857,368.08	1,726,413,577.06	已竣工	65.71%
云启春申	2,715,893,531.23	1,789,467,570.44	已竣工	96.44%
燕尾山庄(半山一号)		5,952,380.95	已竣工	不适用
其他	99,639,461.65	88,826,574.90		不适用
合 计	2,866,116,370.67	8,869,434,314.31		

### (2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
云启春申	1,789,467,570.44	尚未交付
合 计	1,789,467,570.44	

### (3) 合同负债报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
中企云萃森林	-5,103,617,891.95	交付项目结转收入
誉品银湖湾	-1,711,556,208.98	交付项目结转收入
云启春申	926,425,960.79	预售回笼资金
合 计	-5,888,748,140.14	

## 25. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	178,385,647.76	361,531,788.87	387,634,348.28	152,283,088.35
二、离职后福利-设定提存计划	3,056,708.11	55,333,583.91	55,718,784.09	2,671,507.93
三、辞退福利	341,492.68	5,283,572.65	5,341,202.05	283,863.28
合 计	181,783,848.55	422,148,945.43	448,694,334.42	155,238,459.56



(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	161,642,620.32	295,125,152.85	320,603,611.76	136,164,161.41
2、职工福利费	827,492.86	10,073,209.73	10,162,865.45	737,837.14
3、社会保险费	1,234,977.29	27,997,830.15	28,036,078.04	1,196,729.40
其中: 医疗保险费	1,198,554.37	27,133,185.51	27,174,271.27	1,157,468.61
工伤保险费	36,098.92	827,466.16	824,628.29	38,936.79
4、住房公积金	1,144,034.79	23,805,430.37	24,633,174.37	316,290.79
5、工会经费和职工教育经费	13,536,522.50	4,269,074.72	3,937,527.61	13,868,069.61
6、其他		261,091.05	261,091.05	
合 计	178,385,647.76	361,531,788.87	387,634,348.28	152,283,088.35

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,103,726.59	44,446,667.81	44,592,478.02	1,957,916.38
2、失业保险费	65,780.32	1,382,241.39	1,388,725.16	59,296.55
3、企业年金缴费	887,201.20	9,504,674.71	9,737,580.91	654,295.00
合 计	3,056,708.11	55,333,583.91	55,718,784.09	2,671,507.93

26. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	53,189,490.80	52,021,354.20
城市维护建设税	9,865,827.43	8,784,534.54
企业所得税	230,806,624.69	282,596,308.65
个人所得税	2,081,092.97	1,405,638.97
房产税	31,567,359.80	30,632,941.61
土地增值税	1,309,453,810.34	926,609,312.76
土地使用税	1,131,953.94	1,138,513.11
印花税	3,549,910.35	4,313,945.24
教育费附加	8,738,002.58	7,977,278.19
水利建设基金	358.56	362.05
其他	7,251,628.01	8,610,420.91
合 计	1,657,636,059.47	1,324,090,610.23

27. 其他应付款

(1) 其他应付款分类

项 目	期末余额	期初余额
应付股利	1,336,950.94	1,336,950.94
其他应付款	3,377,150,391.19	3,478,054,636.60
合 计	3,378,487,342.13	3,479,391,587.54



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
1997 年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997 年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998 年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000 年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002 年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003 年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004 年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005 年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008 年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011 年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012 年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013 年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014 年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71
合 计	1,336,950.94	1,336,950.94

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
保证金及押金	344,756,505.45	337,168,552.40
往来款及借款	2,567,713,355.26	2,672,334,553.22
暂收款	296,264,342.01	247,156,132.93
征地费用	98,688,550.72	113,130,427.05
其他	69,727,637.75	108,264,971.00
合 计	3,377,150,391.19	3,478,054,636.60

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海地产投资有限公司	1,369,384,684.18	仍有项目需要开发, 尚未归还
上海保锦润房地产有限公司	470,400,000.00	预售房款股东同比例拆借
合 计	1,839,784,684.18	



## 28. 一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,940,040,000.00	283,140,000.00
一年内到期的应付债券	5,364,328,340.37	788,069,755.24
一年内到期的应付利息	155,211,880.46	165,086,560.43
一年内到期的租赁负债	30,968,365.66	27,382,896.04
一年内到期的预计负债	143,402.74	
合 计	9,490,691,989.23	1,263,679,211.71

### (2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	60,040,000.00	199,640,000.00
质押借款	145,000,000.00	83,500,000.00
保证借款	3,735,000,000.00	
合 计	3,940,040,000.00	283,140,000.00

注:抵押物清单详见附注十二、1.重要承诺事项。

## 29. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	11,637,207.28	778,224,081.37
合 计	11,637,207.28	778,224,081.37

## 30. 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	1,358,000,000.00	1,503,000,000.00
抵押借款	8,181,124,361.40	5,180,885,561.40
保证借款		3,735,000,000.00
合 计	9,539,124,361.40	10,418,885,561.40

注:抵押物清单详见附注十二、1.重要承诺事项。



### 31.应付债券

#### (1) 应付债券明细

项 目	期末余额	期初余额
21 中企 01		3,087,000,000.00
23 中企 01	750,000,000.00	
23 中华企业 MTN001		2,196,659,067.09
24 中企 01 新 31.5 亿公司债	3,147,721,890.56	3,146,343,701.91
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划(新)	2,291,456,748.66	2,341,739,615.43
25 中企 01	1,518,522,575.11	
合 计	7,707,701,214.33	10,771,742,384.43



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	是否违约
21 中企 01	3,087,000,000.00	2021/6/15	3 年+2 年	30.87 亿	3,130,133,424.66		78,718,500.00		78,718,500.00	3,130,133,424.66	否
23 中企 01	750,000,000.00	2023/11/10	2 年+2 年	7.5 亿	776,176,567.17		16,533,698.63	10,244.76	26,775,000.00	765,945,510.56	否
23 中华企业 MTN001	2,200,000,000.00	2023/2/27	3 年	22 亿	2,267,805,258.88		83,809,753.42	2,909,596.57	84,040,000.00	2,270,484,608.87	否
24 中企 01 新 31.5 亿公司债	3,150,000,000.00	2024/11/7	3 年+2 年	31.5 亿	3,157,735,482.73		75,600,000.00	1,378,188.65	75,600,000.00	3,159,113,671.38	否
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划(新)	2,401,000,000.00	2024/1/25	18 年	24.01 亿	2,379,819,615.43		82,010,000.00	-472,866.77	120,090,000.00	2,341,266,748.66	否
25 中企 01	1,520,000,000.00	2025/1/9	3 年+2 年	15.2 亿元		1,520,000,000.00	27,949,676.71	-1,477,424.89		1,546,472,251.82	否
减: 一年内到期的非流动负债					939,927,964.44					5,505,715,001.62	
合计					10,771,742,384.43	1,520,000,000.00	364,621,628.76	2,347,738.32	385,223,500.00	7,707,701,214.33	

注: 期末计提的利息和 2026 年需偿还的本金已分类至一年内到期的非流动负债



### 32. 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁负债	35,164,262.64	57,325,790.91
合 计	35,164,262.64	57,325,790.91

### 33. 长期应付款

#### (1) 长期应付款分类列示

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	99,201,270.28	99,389,547.64
合 计	99,201,270.28	99,389,547.64

#### (2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
开发商补贴款	23,329,740.16	23,521,105.43
商品房维修成本	64,054,491.29	64,054,491.29
公房租金用于维修部分	2,817,244.15	2,814,156.24
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	4,235,003.38	4,235,003.38
合 计	99,201,270.28	99,389,547.64

注: 长期应付款期末余额系子公司上海中星集团申城物业有限公司、子公司上海良城物业管理有限公司物业专项应付款。

### 34. 长期应付职工薪酬

#### (1) 长期应付职工薪酬表

项 目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	93,605,494.17	98,829,623.17
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合 计	93,605,494.17	98,829,623.17



(2) 设定受益计划变动情况

1) 设定受益计划义务现值

项 目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	98,829,623.17	86,704,006.84
二、计入当期损益的设定受益成本	2,260,000.00	9,370,000.00
1.当期服务成本		
2.过去服务成本	570,000.00	7,260,000.00
3.结算利得		
4.利息净额	1,690,000.00	2,110,000.00
三、计入其他综合收益的设定受益成本	-1,600,000.00	7,290,000.00
1.精算利得(损失以“-”表示)	-1,600,000.00	7,290,000.00
四、其他变动	-5,884,129.00	-4,534,383.67
1.结算时支付的对价		
2.已支付的福利	-5,884,129.00	-4,534,383.67
五、期末余额	93,605,494.17	98,829,623.17

2) 设定受益计划净负债

项 目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	98,829,623.17	86,704,006.84
二、计入当期损益的设定受益成本	2,260,000.00	9,370,000.00
三、计入其他综合收益的设定受益成本	-1,600,000.00	7,290,000.00
四、其他变动	-5,884,129.00	-4,534,383.67
五、期末余额	93,605,494.17	98,829,623.17

3) 设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明:

2025 年 12 月 31 日, 设定受益计划义务的现值根据公司聘请的第三方咨询公司使用预期累计福利单位法进行精算得出的结果确定。采用的折现率为 2.00%, 死亡率按照《中国人身保险业经验生命表(2010-2013)》确定。折现率变动±0.25%, 设定受益计划现值减少 259 万, 增加 271 万。

35. 预计负债

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
涉诉赔偿等	10,026,989.69		1,098,138.00	8,928,851.69	
合 计	10,026,989.69		1,098,138.00	8,928,851.69	



### 36. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	156,669,753.09	3,090,992.14	14,032,316.92	145,728,428.31	
合计	156,669,753.09	3,090,992.14	14,032,316.92	145,728,428.31	

涉及政府补助的项目:

负责项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
农田水利设施建设项目补助	38,275,324.80		3,280,742.16		34,994,582.64	与资产相关
河道整治工程项目	40,637,049.34		3,010,151.76		37,626,897.58	与资产相关
果蔬生产基地(一期)建设项目	9,765,180.00		1,627,530.00		8,137,650.00	与资产相关
果园农田建设项目	9,810,635.00		1,165,620.00		8,645,015.00	与资产相关
智慧果园建设项目	19,178,553.44		1,475,273.28		17,703,280.16	与资产相关
果蔬机械化生产	2,912,266.13		75,000.00		2,837,266.13	与资产相关
优质早熟梨轻筒栽培	1,474,522.29		37,500.00		1,437,022.29	与资产相关
都市现代农业发展专项	19,954,981.44		2,547,444.48		17,407,536.96	与资产相关
尾水处理设施	3,540,000.00	2,475,379.00	446,281.63		5,569,097.37	与资产相关
现代都市渔业产业园建设项目	8,556,600.00				8,556,600.00	与资产相关
生态循环项目	408,333.29		50,000.04		358,333.25	与资产相关
菜市场新建或标准化改造升级	1,500,000.00		200,000.00		1,300,000.00	与资产相关
河蟹超大规格品系成蟹养殖关键技术的研究及应用	49,000.00				49,000.00	与收益相关
人才公寓政府改造补贴	533,214.00		63,009.17		470,204.83	与收益相关
人才公寓政府改造补贴	74,093.36	615,613.14	53,764.40		635,942.10	与收益相关
合计	156,669,753.09	3,090,992.14	14,032,316.92		145,728,428.31	

### 37. 股本

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



### 38.资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,243,576,489.09		6,282,496.53	1,237,293,992.56
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合 计	1,283,171,469.59		6,282,496.53	1,276,888,973.06

注: 本期非全资子公司上海地产古北安亭置业有限公司(以下简称“古北安亭”)因少数股东退出而减少其注册资本, 本公司对古北安亭持股比例由 61.25%上升至 87.50%, 购回少数股东价款超过其原持有古北安亭净资产份额部分减少资本公积 6,282,496.53 元。



39.其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生额				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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-13,350,875.00	1,600,000.00				-11,812,500.00
其中: 重新计量设定受益计划变动额	-13,350,875.00	1,600,000.00				-11,812,500.00
二、将重分类进损益的其他综合收益						
三、其他综合收益合计	-13,350,875.00	1,600,000.00			1,538,375.00	-11,812,500.00



#### 40. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	902,039,570.36	11,702,239.13		913,741,809.49
合 计	902,039,570.36	11,702,239.13		913,741,809.49

#### 41. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	6,115,839,971.08	6,601,893,553.51
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	6,115,839,971.08	6,601,893,553.51
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	118,637,140.44	-316,761,789.88
减: 提取法定盈余公积	11,702,239.13	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		169,291,792.55
转作股本的普通股股利		
加: 其他综合收益结转留存收益		
期末未分配利润	6,222,774,872.39	6,115,839,971.08

#### 42. 营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68
其他业务	9,301,204.19	702,830.33	21,524,634.22	16,324,992.01
合 计	10,557,337,769.46	7,595,579,976.41	6,958,965,588.61	4,695,828,349.69

##### (2) 收入分类情况

项 目	本期金额	上期金额
合同产生的收入	9,927,659,778.22	6,311,998,164.47
租赁产生的收入	629,677,991.24	646,967,424.14
合 计	10,557,337,769.46	6,958,965,588.61



(3) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按行业类型:				
(1) 商业	305,375,902.87	310,277,020.24	319,799,415.65	316,845,744.96
(2) 房地产业	9,457,763,726.26	6,555,947,289.30	5,918,058,731.87	3,692,378,173.31
(3) 服务业	822,637.14	19,103.76	672,465.21	36,407.55
(4) 物业管理	784,074,299.00	728,633,732.78	698,910,341.66	670,243,031.86
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68
按地区类型:				
(1) 上海地区	10,371,007,650.61	7,433,172,866.68	6,731,966,223.11	4,460,808,072.97
(2) 江苏地区	127,397,102.32	116,671,458.13	163,137,446.25	177,814,007.71
(3) 浙江地区	5,664,140.84	574,286.00	2,061,958.72	981,235.75
(4) 安徽地区	35,890,746.72	39,074,566.68	10,314,082.73	18,079,789.56
(5) 吉林地区	8,076,924.78	5,383,968.59	29,961,243.58	21,820,251.69
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68
按产品类型:				
(1) 开发产品	8,828,902,731.37	6,109,719,775.19	5,276,876,046.35	3,239,965,796.74
(2) 租赁	629,677,991.24	452,277,489.46	646,967,424.14	457,222,740.32
(3) 劳务收入	790,255,336.38	754,718,616.15	704,359,886.78	693,695,811.28
(4) 商品收入	299,200,506.28	278,161,265.28	309,237,597.12	288,619,009.34
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68

公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海地产(集团)有限公司及其关联方	292,005,194.61	2.77
富源滨江名邸某购房业主	84,657,813.34	0.80
上海高岛屋百货有限公司	55,913,635.73	0.53
上海申通地铁集团有限公司及其关联方	55,719,995.35	0.53
富源滨江名邸某购房业主	32,477,371.43	0.31
合计	520,774,010.46	4.94

43.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		30,199.20
城建税	26,714,133.24	16,114,646.70
土地增值税	620,439,349.33	566,337,023.62
房产税	126,273,813.63	121,767,710.01
教育费附加	23,452,302.92	14,938,131.11
土地使用税、印花税等	8,120,795.94	8,671,865.65
合计	805,000,395.06	727,859,576.29



#### 44.销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理服务费	76,365,767.45	25,717,033.26
广告展览宣传费	5,848,736.27	13,103,143.59
物业管理费	17,833,261.68	16,599,411.30
职工薪酬	16,980,122.05	21,371,242.91
劳务费	12,130,096.68	27,220,100.12
办公费	823,138.97	1,976,383.00
维修费	3,330,814.89	5,770,575.99
咨询及中介机构费用	728,201.66	1,084,092.35
折旧及摊销	459,908.82	468,090.79
租赁费	74,096.85	1,074,634.11
其他	3,413,263.86	2,899,083.97
合 计	137,987,409.18	117,283,791.39

#### 45.管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	202,873,998.72	210,572,323.39
劳务费	7,143,970.04	15,770,049.45
租赁费	593,074.94	1,530,094.55
物业管理费	5,547,095.14	9,732,592.41
咨询及中介机构费用	26,441,944.63	35,675,789.28
折旧及摊销	30,216,663.48	31,310,524.77
办公费	8,331,850.76	5,577,741.22
差旅费	273,227.84	248,082.94
车辆费用	469,028.93	538,785.28
业务招待费		1,391.50
修理费	977,561.10	1,464,693.94
水电费	2,042,818.89	2,145,719.69
会务费	8,801.89	32,811.32
劳动保护费	641,112.01	1,066,650.17
离退休人员费用	686,000.00	7,270,880.40
其他	10,498,631.06	13,113,470.24
合 计	296,745,779.43	336,051,600.55



#### 46. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	728,116,562.04	870,285,555.96
其中: 租赁负债利息费用	2,861,432.76	2,761,449.63
减: 利息收入	137,243,647.84	170,788,497.76
汇兑损益	3,644.18	-3,167.56
银行手续费	543,485.05	1,208,439.69
合 计	591,420,043.43	700,702,330.33

#### 47. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关政府补助	5,042,021.02	11,426,037.29
与资产相关政府补助	13,915,543.35	13,529,973.30
进项税加计抵减		-23,317.66
代扣个人所得税手续费	210,512.78	287,245.95
小微企业减免增值税	784.27	55,993.60
合 计	19,168,861.42	25,275,932.48

#### 48. 投资收益

##### (1) 投资收益明细情况

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	257,380,967.74	-1,048,256.40
处置长期股权投资产生的投资收益	1,379,186.48	428,711.87
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,292,492.46	698,676.57
合 计	260,052,646.68	79,132.04

##### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
上海国际汽车城置业有限公司	7,131,045.69	7,050,979.34
上海利昊物业管理有限公司	3,217,821.50	7,750.85
上海营口路加油站有限责任公司	803,099.82	799,311.10
上海康健加油有限公司	738,930.25	1,060,067.27
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	1,204,701.88	1,022,300.00
上海侨建重联企业发展有限公司	2,366,460.00	341,375.56
上海星筑房地产开发有限公司	1,956.70	-52,829.29
上海虹城房地产有限公司	-15,959,709.12	-8,037,129.95
上海恒城房地产有限公司	-50,980.66	-25,844.25
上海保锦润房地产有限公司	257,927,641.68	-3,214,237.03
合 计	257,380,967.74	-1,048,256.40



(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	1,379,186.48	
上海怡德明华物业管理有限公司		428,711.87
合 计	1,379,186.48	428,711.87

49.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	7,832,648.82	8,377,486.71
其他非流动金融资产	-1,170,424.00	
合 计	6,662,224.82	8,377,486.71

50.信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,078,001.55	2,979,883.32
其他应收款坏账损失	-3,659,113.85	74,631.78
合 计	-2,581,112.30	3,054,515.10

51.资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-5,660.00	6,080.00
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	69,155,945.88	68,878,269.44
三、投资性房地产减值损失	43,697,874.14	2,527,235.58
合 计	112,848,160.02	71,411,585.02

52.资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
拆迁补偿款及处置固定资产利得或损失	6,751,525.56	158,186,906.18	6,751,525.56
使用权资产处置收益	233,014.32	27,601.60	233,014.32
合 计	6,984,539.88	158,214,507.78	6,984,539.88



### 53. 营业外收入

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	9,413.28	4,746.21	9,413.28
其中: 固定资产处置利得	9,413.28	4,746.21	9,413.28
政府补助	4,949,230.40	4,473,766.60	4,949,230.40
违约金、罚款收入	7,731,237.11	14,714,860.54	7,731,237.11
其他	9,520,670.48	4,789,178.83	9,520,670.48
合 计	22,210,551.27	23,982,552.18	22,210,551.27

#### 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持金、奖励补贴等	4,949,230.40	4,473,766.60	与收益相关
合 计	4,949,230.40	4,473,766.60	

### 54. 营业外支出

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	50,993.94	198,634.50	50,993.94
其中: 固定资产处置损失	50,993.94	198,634.50	50,993.94
公益性捐赠支出	490,000.00	302,980.20	490,000.00
罚款滞纳金支出	3,401,356.67	4,555,429.73	3,401,356.67
赔偿支出	5,489,801.87	47,012,205.28	5,489,801.87
其他	261,128.87	109,613.34	261,128.87
合 计	9,693,281.35	52,178,863.05	9,693,281.35

### 55. 所得税费用

#### (1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	819,674,053.82	469,068,465.88
递延所得税费用	78,379,605.08	-65,539,084.83
合 计	898,053,658.90	403,529,381.05

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	1,325,722,660.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	330,173,412.98
子公司适用不同税率的影响	



项 目	本期发生额
调整以前期间所得税的影响	5,348,295.91
非应税收入的影响	-69,256,532.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	107,488,193.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-70,393,472.70
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	594,693,762.37
所得税费用	898,053,658.90

## 56.现金流量表项目

### (1) 与经营活动有关的现金

#### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款、押金、土地竞拍保证金等	116,489,397.72	360,593,835.47
专项补贴、补助款	13,012,673.14	16,267,684.10
利息收入	130,618,499.07	170,788,497.75
营业外收入	13,500,289.01	4,388,508.28
合 计	273,620,858.94	552,038,525.60

#### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	153,858,377.03	180,815,951.88
销售费用支出	148,817,860.49	96,619,068.52
管理费用支出	78,959,954.22	71,664,522.06
财务费用支出	547,710.50	1,208,439.69
营业外支出	52,834,299.60	7,940,643.40
合 计	435,018,201.84	358,248,625.55

### (2) 与投资活动有关的现金

#### 1) 收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
金樱览胜商务楼动迁补偿费	31,755,448.03	127,021,792.12
合 计	31,755,448.03	127,021,792.12

#### 2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
处置明华物业调整期末现金余额		7,247,447.42
合 计		7,247,447.42



(3) 与筹资活动有关的现金

1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	28,771,857.05	27,133,142.67
支付债券承销费	14,115,400.00	
支付上海地产古北安亭置业有限公司减资款	17,951,910.68	
支付上海城佳经济发展有限公司减资款		49,800,000.00
支付江阴金安置业有限公司减资款		52,932,347.08
合 计	60,839,167.73	129,865,489.75

57.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	427,669,002.05	66,995,207.33
加: 资产减值准备	112,848,160.02	71,411,585.02
信用减值损失	-2,581,112.30	3,054,515.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	417,780,652.10	414,735,463.97
使用权资产折旧	27,571,632.88	28,290,105.81
无形资产摊销	3,510,452.79	3,927,157.31
长期待摊费用摊销	10,357,506.49	10,271,721.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-6,984,539.88	-158,218,466.92
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	41,580.66	193,888.29
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-6,662,224.82	-8,377,486.71
财务费用(收益以“-”号填列)	728,120,206.22	870,282,388.40
投资损失(收益以“-”号填列)	-260,052,646.68	-79,132.04
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	78,593,999.90	-79,211,224.14
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-214,394.82	13,672,139.31
存货的减少(增加以“-”号填列)	4,233,909,522.72	2,229,672,243.91
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	83,917,430.70	418,772,025.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-7,031,027,934.86	-1,532,443,503.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,202,706.83	2,352,948,628.02
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期增加的使用权资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	13,984,358,207.40	17,723,360,110.76
减: 现金的期初余额	17,723,360,110.76	18,281,271,705.70



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	本期发生额	上期发生额
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	-3,739,001,903.36	-557,911,594.94

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	13,984,358,207.40	17,723,360,110.76
其中: 库存现金	2,089.80	3,273.96
可随时用于支付的银行存款	13,981,285,122.35	17,715,687,253.47
可随时用于支付的其他货币资金	3,070,995.25	7,669,583.33
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	13,984,358,207.40	17,723,360,110.76
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

58. 租赁

(1) 作为承租人

项 目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	2,861,432.76	2,761,449.63
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用		
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 (低价值资产的短期租赁费用除外)		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁 付款额		
其中: 售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	28,771,857.05	27,133,142.67
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

(2) 作为出租人

1) 作为出租人的经营租赁

项 目	本期金额	上期金额
经营租赁收入	629,677,991.24	646,967,424.14

2) 于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下

项 目	每年未折现租赁收款额	
第一年	428,423,441.21	518,583,532.20



项 目	每年未折现租赁收款额	
	第二年	343,441,417.33
第三年	278,393,614.05	366,325,913.40
第四年	232,669,176.05	261,072,472.80
第五年	180,775,573.54	193,147,606.40
五年后未折现租赁收款额总额	393,951,184.49	370,470,067.50
合 计	1,857,654,406.67	2,185,890,057.10

## 六、合并范围的变更

### 1. 其他原因的合并范围变动

企业名称	注册地	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	合并范围变动原因
上海澜钻置业有限公司	上海	100.00	100.00	2025 年新设
上海新枫安企业发展有限公司	上海	70.00	70.00	注

注：本公司本期通过受让上海新枫安企业发展有限公司 70% 股权而成为其控股股东，并购成本为 1,102,702,368.62 元，并购日为 2025 年 10 月 21 日。



七、在其他主体中权益的披露

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1438号1幢3003	房地产业	87.50		购买
上海原经房地产(集团)有限公司	上海	上海市黄浦区南苏州路255号	房地产业	90.00		购买
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产业	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	中国(上海)自由贸易试验区民生路1399号1601室	房地产业	100.00		设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州市工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	房地产业	90.00	10.00	设立
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产业	100.00		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产业	100.00		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产业	100.00		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市申港街道港城大道288号	房地产业	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明区陈家镇鸿田村灯塔990号2幢108室	农业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1157号652室	物业管理		100.00	设立
上海古北物业(集团)有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1438号1幢3002单元	物业管理	100.00		设立
上海古北虹桥劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化公路1519号	居民服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	居民服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1157号1117室	物业管理	60.00		设立
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区毛家路31号3幢J005室	房地产业		100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路2502号408室16号	房地产业		100.00	购买



中华企业股份有限公司  
2025年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
占北集团香港有限公司	香港	7/F DES VOEUX ROAD WEST HK	服务业	100.00		设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海市黄浦区南苏州路255号1幢4-5层、2幢5层及顶层、3	房地产业	100.00		设立
上海灏浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路2502号409-95座	房地产业	30.00		设立
上海灏草置业有限公司	上海	上海市松江区文汇路1128号1幢	房地产业	45.00		设立
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路38号	房地产业	60.00		设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区誉品华府110-02号	房地产业	100.00		设立
上海房地集团物业服务有限公司	上海	上海市青浦区沪青平公路9565号1幢1层A区1314室	物业管理	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海市中山西路2020号2楼1001室	房地产业	71.00		购买
上海地产占北安亭置业有限公司	上海	上海市嘉定区安亭镇墨玉路185号607室	房地产业	100.00		设立
上海中星(集团)有限公司	上海	上海市虹口区曲阳路561号	房地产业	100.00		购买
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	无锡市滨湖区马山环山东路1号	房地产业	100.00		设立
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	上海市张浦镇大市昆南路1号	房地产业	100.00		设立
上海中星集团实业有限公司	上海	上海市虹口区曲阳路561号	房地产业	100.00		设立
上海中星集团新城房产有限公司	上海	上海市黄浦区湖北路145号	房地产业	100.00		设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路200号10楼1016室	房地产业	100.00		设立
上海全策房地产有限公司	上海	上海市嘉定区海波路755、761、767号	房地产业	100.00		设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼502室	物业管理	100.00		设立
上海新城物业有限公司	上海	上海市静安区江宁路167号502室	物业管理	100.00		设立
上海良城物业管理有限公司	上海	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼501室	物业管理	100.00		设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	上海市曲阳路561号	批发业	100.00		设立
上海中大股份有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路200号2316室	公共设施管理业	100.00		设立
中星(扬州)置业有限公司	扬州	扬州市广陵区文昌东路2号环球金融城2号楼3205室	房地产业	100.00		设立
中星(昆山)城际置业有限公司	昆山	昆山市昆山开发区中华园路850号30室、31室	房地产业	100.00		设立
上海星舜置业有限公司	上海	上海市江场西路1577弄7号1层124室	房地产业	90.00		设立



中华企业股份有限公司  
2025年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
中星(安徽)置业有限公司	合肥	合肥市瑶海区五洲商城D区2幢220室	房地产业		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	吉林市丰满区小白山村(松江南路488号)232室	房地产业		50.00	设立
中星(镇江)置业有限公司	镇江	镇江市润州区中山西路99-56号(檀悦名居8幢301室)	房地产业		100.00	设立
上海馨亨置业有限公司	上海	上海市松江区文汇路1128号1幢	房地产业		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海市浦东新区东方路2981号6楼E26室	房地产业		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	中国(上海)自由贸易试验区滨江大道499弄20号	房地产业		100.00	购买
上海申江怡德投资管理咨询有限公司	上海	上海市虹口区大连西路281号101室	商务服务业		100.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	上海市浦东新区东方路1988号605C-1室	商务服务业		100.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	上海市松江区石湖荡镇塔汇路609号405室	房地产业		100.00	购买
上海地产馨逸置业有限公司	上海	上海市徐汇区宾阳路6号1-2层	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1438号1幢30层01B单元	房地产业	100.00		设立
上海润钻房产开发有限公司	上海	上海市杨浦区殷行路833号3夹层	房地产业		100.00	设立
淘钻(南通)置业有限公司	南通	南通市崇川区外滩小区1幢店2	房地产业	100.00		设立
上海淘钻房产开发有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路3389号1-768室	房地产业		100.00	设立
上海洋钻房产开发有限公司	上海	上海市松江区文汇路1128号1幢	房地产业	100.00		设立
上海鸿钻房产开发有限公司	上海	上海市闵行区七莘路1189号6幢1层	房地产业	100.00		设立
上海裕泽置业有限公司	上海	上海市浦东新区三林路338号	房地产业	51.00		购买
上海高校餐饮管理有限公司	上海	上海市青浦区公园路99号舜浦大厦2层A区2111室	商务服务业		100.00	购买
中企食当家(上海)城市生活服务有限公司	上海	上海市闵行区文井路188号	居民服务业		100.00	设立
上海澜钻置业有限公司	上海	上海市徐汇区钦州南路275号二层	房地产业	100.00		设立
上海新枫安企业发展有限公司	上海	上海市徐汇区枫林路420号2层A区	房地产业		70.00	购买





## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

本期非全资子公司上海地产古北安亭置业有限公司(以下简称“古北安亭”)因少数股东退出而减少其注册资本, 本公司对古北安亭持股比例由 61.25% 上升至 87.50%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	上海地产古北安亭置业有限公司
购买成本/处置对价	
— 现金	34,281,258.74
— 非现金资产的公允价值	72,251,495.09
购买成本/处置对价合计	106,532,753.83
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	99,352,757.80
差额	7,179,996.03
其中: 调整资本公积	6,282,496.53
调整少数股东权益	897,499.50
调整盈余公积	
调整未分配利润	

## 3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海保锦润房地产有限公司	上海	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号	房地产业	49.00		权益法



(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海保锦润房地产有限公司	上海保锦润房地产有限公司
流动资产	1,217,966,858.95	4,591,776,950.29
其中: 现金和现金等价物	211,340,391.96	375,870,265.40
非流动资产	3,987,567.55	9,109,007.84
资产合计	1,221,954,426.50	4,600,885,958.13
流动负债	63,346,300.21	3,668,660,774.08
非流动负债		
负债合计	63,346,300.21	3,668,660,774.08
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	1,158,608,126.29	932,225,184.05
按持股比例计算的净资产份额	567,717,981.88	456,790,340.20
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		-8,185,290.29
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	567,717,981.88	448,605,049.91
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	3,386,353,321.98	2,093,562.64
财务费用	-2,039,217.77	-6,560,629.03
所得税费用	175,460,980.75	-2,154,034.62
净利润	526,382,942.24	-6,559,667.42
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	526,382,942.24	-6,559,667.42
本年度收到的来自合营企业的股利	147,000,000.00	



(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	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	8,911,024.41	7,197,581.77
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	5,964,553.45	2,889,429.22
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业:		
投资账面价值合计	525,823,284.02	534,294,511.41
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-6,511,227.39	-723,448.59
其他综合收益		
综合收益总额		



## 八、政府补助

### (一) 政府补助的种类、金额和列报项目

#### 1、计入当期损益的政府补助

##### (1) 与资产相关的政府补助

资产负债表列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的
		本期金额	上期金额	
水利设施建设项目补助	41,556,066.96	3,280,742.16	3,280,742.16	其他收益
河道整治工程项目	43,647,201.10	3,010,151.76	3,010,151.76	其他收益
果蔬生产基地(一期)建设项目	11,392,710.00	1,627,530.00	1,627,530.00	其他收益
果园农田建设项目	10,976,255.00	1,165,620.00	1,165,620.00	其他收益
智慧果园建设项目	20,653,826.72	1,475,273.28	1,475,273.28	其他收益
果蔬机械化生产	3,000,000.00	75,000.00	87,733.87	其他收益
优质早熟梨轻简栽培	1,500,000.00	37,500.00	25,477.71	其他收益
都市现代农业发展专项	22,502,425.92	2,547,444.48	2,547,444.48	其他收益
尾水处理设施	3,600,000.00	446,281.63	60,000.00	其他收益
现代都市渔业产业园建设项目	8,556,600.00			
生态循环项目	458,333.33	50,000.04	50,000.04	其他收益
菜市场新建或标准化改造升级	1,700,000.00	200,000.00	200,000.00	其他收益
合计	169,543,419.03	13,915,543.35	13,529,973.30	

##### (2) 与收益相关的政府补助

计入当期损益或重建相关成本费用损失列报的项目	财务报表项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
财政扶持金、奖励补贴等	营业外收入	4,949,230.40	4,473,766.60
农业部住、稳岗补贴、公共卫生专项补贴、物业奖励款、公建配套建设费补助等	其他收益	5,042,021.02	11,426,037.29
合计		9,991,251.42	15,899,803.89



## 九、与金融工具相关的风险

### 1. 金融工具的风险

本公司在经营过程中面临的主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定, 并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司的内部审计部门也会审计风险管理的政策和程序, 并且将有关发现汇报给审计委员会。

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

#### (1) 信用风险

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

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

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

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行, 故资金的信用风险较低。

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

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

对于关联方往来款, 主要系股东同比例资金拆借, 均已制定严格的内控流程;

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

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

#### (2) 流动性风险

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



本公司各项带息金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

项 目	期末余额					合计
	1 个月以内	1-6 个月	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款			60,033,672.22			60,033,672.22
一年内到期的非流动负债	44,878,194.85	5,455,424,456.02	3,959,277,569.96	-	-	9,459,580,220.83
长期借款	-	-	-	8,167,520,000.00	1,371,604,361.40	9,539,124,361.40
应付债券	-	-	-	5,669,034,465.67	2,038,666,748.66	7,707,701,214.33
合 计	44,878,194.85	5,455,424,456.02	4,019,311,242.18	13,836,554,465.67	3,410,271,110.06	26,766,439,468.78

项 目	期初余额					合计
	1 个月以内	1-6 个月	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
短期借款		13,333.34	20,000,000.00			20,013,333.34
一年内到期的非流动负债	777,049,142.12	273,925,392.73	185,321,780.82			1,236,296,315.67
长期借款				8,258,341,200.00	2,160,544,361.40	10,418,885,561.40
应付债券				8,430,002,769.00	2,341,739,615.43	10,771,742,384.43
合 计	777,049,142.12	273,938,726.07	205,321,780.82	16,688,343,969.00	4,502,283,976.83	22,446,937,594.84

### (3) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险, 包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1) 利率风险

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

于 2025 年 12 月 31 日, 在其他变量保持不变的情况下, 如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点, 则本公司的净利润将减少或增加 4,175.94 万元 (2024 年 12 月 31 日: 5,965.03 万元)。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

#### 2) 汇率风险

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



险。

### 3) 其他价格风险

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

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资, 存在权益工具价格变动的风险。

于 2025 年 12 月 31 日, 在所有其他变量保持不变的情况下, 如果权益工具的价值上涨或下跌 15%, 则本公司将增加或减少净利润 913.39 万元 (2024 年 12 月 31 日: 净利润 795.90 万元)。管理层认为 15% 合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。



## 十、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次:第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次, 由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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
<b>一、持续的公允价值计量</b>	--	--	--	--
◆交易性金融资产	60,892,408.57			60,892,408.57
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	60,892,408.57			60,892,408.57
(1)债务工具投资				
(2)权益工具投资	60,892,408.57			60,892,408.57
(3)衍生金融资产				
(4)其他				
◆其他非流动金融资产			3,501,439.76	3,501,439.76
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			3,501,439.76	3,501,439.76
(1)债务工具投资				
(2)权益工具投资			3,501,439.76	3,501,439.76
(3)衍生金融资产				
(4)其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1)债务工具投资				
(2)其他				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>60,892,408.57</b>		<b>3,501,439.76</b>	<b>64,393,848.33</b>

### 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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



## 十一、关联方及关联交易

### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海地产(集团)有限公司	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼	土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 区域开发, 旧区改造, 保障性住房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。	300 亿元	65.21	65.21

### 2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、在其他主体中的权益披露 1.在子公司中的权益”

### 3. 本企业合营和联营企业情况

本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:

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



#### 4. 其他关联方情况

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



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海地产投资有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产闵虹(集团)有限公司	同受母公司控制
上海申虹投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海鼎保置业有限公司	同受母公司控制
上海房地(集团)有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营(集团)有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海富灏滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富今房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海富禄房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海虹联绿化工程有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海虹桥枢纽建设发展有限公司	同受母公司控制
上海华宁置业有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制
上海联镭实业发展有限公司	同受母公司控制
上海闵虹投资有限公司	同受母公司控制
上海闵联临港联合发展有限公司	同受母公司控制
上海闵行联合发展有限公司	同受母公司控制
上海浦江世博资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海全澄开发建设有限公司	同受母公司控制
上海锐拓实业有限公司	同受母公司控制
上海尚淦实业有限公司	同受母公司控制
上海尚灏实业有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海盛宇物业经营服务有限公司	同受母公司控制
上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制
上海世博发展(集团)有限公司	同受母公司控制
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制
上海世辉英诚投资有限公司	同受母公司控制
上海世园文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制
上海市外事用房经营有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业融资担保有限公司	同受母公司控制
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海星汇置业有限公司	同受母公司控制
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制
上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
上海和闵房产有限公司	同受母公司控制
上海虹桥国际进口商品物流有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司	同受母公司控制
上海虹桥商务区投资置业有限公司	同受母公司控制
上海黄浦江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海善湍实业有限公司	同受母公司控制
上海善新实业有限公司	同受母公司控制
上海世博建设开发有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海尚湃实业有限公司	同受母公司控制
上海岳养中医门诊部有限公司	同受母公司控制
上海住保久程置业有限公司	同受母公司控制
上海金丰易居置业有限公司	同受母公司控制



## 5. 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海虹联绿化工程有限公司	接受劳务	1,073,659.97	1,951,110.46
上海百姓装潢有限公司	接受劳务	1,613,572.54	1,178,604.56
上海地产园林发展有限公司	接受劳务	3,699,119.06	
上海盛宇物业经营服务有限公司	接受劳务	763,717.92	720,488.60
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	水电费	700,694.11	3,957,202.30
上海地产闵虹(集团)有限公司	接受劳务	477,000.00	
上海地产投资有限公司	接受劳务		8,907,646.52
上海世博文化公园建设管理有限公司	接受劳务	106,427.25	
上海融创房地产开发集团有限公司	接受劳务	28,910.00	
上海富禄房地产开发有限公司	接受劳务	26,055.00	
上海地产农业投资发展有限公司	接受劳务	25,706.42	
上海建实财务监理有限公司	接受劳务	25,188.68	
上海承大网络科技有限公司	维保费	6,267.92	3,133.96
上海地产酒店管理有限公司	接受劳务		7,871,482.99
上海玻机智能幕墙股份有限公司	接受劳务		43,149.74
上海融绿睿江置业有限公司	接受劳务		500,000.00
上海闵虹投资有限公司	接受劳务		94,703.55

#### 2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海地产(集团)有限公司及其关联方	物业管理等	198,074,067.90	138,017,341.07
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	4,108,294.29	4,359,251.55
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	土地看管	1,534,631.37	
上海富滇滨江开发建设投资有限公司	土地看管	591,906.84	527,922.76
上海保锦润房地产有限公司	提供劳务	1,143,051.50	3,433,159.13
上海地产(集团)有限公司	土地看管	278,698.11	1,472,308.28
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	提供劳务	132,064.19	
上海地产(集团)有限公司	地块管理	76,234.96	131,380.19
上海地产三林滨江生态建设有限公司	提供劳务	44,360.47	18,113.21
上海市住房置业融资担保有限公司	提供劳务	19,618.59	



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海环通建设开发有限公司	提供劳务	3,339.16	440,853.24
上海侨建重联企业发展有限公司	物业管理		1,549,250.60
上海国际汽车城置业有限公司	物业管理		7,922,580.19
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务		10,443.39
上海侨建重联企业发展有限公司	提供劳务		161,377.36
上海富禄房地产开发有限公司	土地看管		161,149.45
上海地产乡悦建设发展有限公司	农业服务		1,157,418.84
上海虹城房地产有限公司	提供劳务		701,509.44
上海市住房置业融资担保有限公司	出售商品		8,843,809.50

(2) 关联租赁情况

1) 本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	59,079,047.66	71,269,523.85
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	32,380,952.39	32,380,952.40
上海地产园林发展有限公司	场地租赁		95,238.10
上海地产酒店管理有限公司	房屋租赁	3,302,752.28	3,302,752.28
上海康健加油有限公司	房屋租赁	703,238.10	676,190.48
上海闵虹投资有限公司	房屋租赁	1,291,799.01	1,184,620.18



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2) 本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产 种类	简化处理的短期租赁和低价资产租 赁的租金费用		未纳入租赁负债计量的可变 租赁付款额		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海闵行联合发展有限公司	房屋租赁					8,883,963.73	5,281,920.26	839,982.57	1,208,421.27		
上海地产(集团)有限公司	房屋租赁					14,115,114.84	16,791,672.03	1,359,020.14	5,443,576.87		47,505,680.28
上海地产三林滨江生态建 设有限公司	房屋租赁					496,183.98		147,117.91		8,479,664.02	



(3) 关联担保情况

1) 本公司作为被担保方:

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额 (万元)	期末担保余 额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	上海洋泾不动产债权投资计划一期 31.23 亿	312,300.00	312,777.13	2021/8/30	2026/8/29	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	上海洋泾不动产债权投资计划二期 6.12 亿	61,200.00	61,293.50	2021/8/31	2026/8/30	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	21 中企 01	308,700.00	313,013.34	2021/6/15	2026/6/15	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	23 中企 01	75,000.00	76,594.55	2023/1/9	2027/1/8	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	24 中企 01 新 31.5 亿公司债	315,000.00	315,911.37	2024/11/7	2029/11/6	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	25 中企 01	152,000.00	154,647.23	2025/1/9	2030/1/9	否

(4) 关联方资金拆借

1) 以其他形式向关联方拆入资金

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结 算利率
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖城市建设发展(集团)有限公司	93,006,222.37			93,006,222.37	无息
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	24,200,000.00			24,200,000.00	无息
上海中星(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	24,200,000.00			24,200,000.00	无息
上海富源滨江开发有限公司	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38			23,850,256.38	无息
上海淞泽置业有限公司	上海地产投资有限公司	1,533,115,131.40	49,612,396.98	163,730,447.22	1,418,997,081.16	3.35%
上海淞泽置业有限公司	上海地产三林滨江生态建设有限公司	174,217,628.57	5,637,772.38	18,605,732.64	161,249,668.31	3.35%
中华企业股份有限公司	上海保锦润房地产有限公司	603,068,045.53		132,668,045.53	470,400,000.00	无息
上海新枫安企业发展有限公司	上海新祺弘创置业有限公司		431,530,036.49	187,418,250.00	244,111,786.49	4.5%



## 2) 以其他形式向关联方拆出资金

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海融绿睿江置业有限公司	上海富源滨江开发有限公司	76,385,316.90		19,208,494.66	57,176,822.24
上海北方城市发展投资有限公司	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00			2,457,222.00

## (5) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城市更新建设发展有限公司	上海新枫安企业发展有限公司 70%股权及相应债权	2,091,055,797.78	

## (6) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
关键管理人员报酬	618.08	699.58

## (7) 其他关联交易

上海古北物业(集团)有限公司于 2025 年 12 月 19 日与上海世博会有限公司签署了股权转让协议, 收购其持有的上海盛宇物业经营服务有限公司 100% 的股权。截至 2025 年 12 月 31 日, 上海古北物业(集团)有限公司已全额支付了股权收购款人民币 11,000,000.00 元, 但尚未办理必要的财产权转移手续且工商变更登记尚未完成。

## 6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

### (1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海城方城闵公寓管理有限公司	5,499,999.99		5,500,079.99	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	4,032,990.24		4,658,643.42	
	上海城市更新建设发展有限公司	4,739.50		13,521.70	
	上海晟居实业有限公司	8,151.40		3,583.00	
	上海地产(集团)有限公司	6,349,181.19		4,766,331.92	
	上海地产北虹桥开发建设有限公司	215,568.44		239,721.72	
	上海地产城市更新数字科技有限公司			26,003.90	



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海地产酒店管理有限公司	10,637,504.35		10,264,706.09	
	上海地产龙阳置业发展有限公司	5,881.60		1,882.70	
	上海地产农业投资发展有限公司	24,407.80		2,640.10	
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	245,551.57		1,214,984.37	
	上海地产投资有限公司	108,799.30		3,080,304.80	
	上海地产馨越置业有限公司			36,264.60	
	上海地产养老产业投资有限公司	20,277.20		1,091.90	
	上海地产住房发展有限公司	6,001,945.54		7,094,344.00	
	上海地产资产经营有限公司	2.00		2.00	
	上海房地(集团)有限公司	96,035.00		182,573.51	
	上海房地产经营(集团)有限公司	139.00		14,410.00	
	上海富淞滨江开发建设投资有限公司	1,568,813.53		975,960.13	
	上海富今房地产开发有限公司	9,358,178.45		5,273,922.12	
	上海富禄房地产开发有限公司	233,966.26		173,502.00	
	上海华轶实业有限公司	394.20		7,084.80	
	上海环通建设开发有限公司	1,909,879.65		1,906,050.26	
	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	161,523.41		735,282.42	
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	2,759,523.58		399,156.00	
	上海康长商务服务有限公司	250,020.78		200,446.60	
	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	1,909,714.69		566,666.67	
	上海尚淦实业有限公司			353,059.63	
	上海申地生态集团有限公司	64,502.33		350,554.97	
	上海申江资产经营管理有限公司			11,119.10	
	上海申养养老服务服务有限公司	637,236.18		65,656.00	
	上海世博城市最佳实践区商务有限	2,334,060.08		1,834,858.65	
	上海世博发展(集团)有限公司	42,988.68		30,532.78	
	上海世博文化公园建设管理有限公司	16,920,281.75		11,528,934.50	
	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	337,360.98		282,250.70	
	上海市滩涂生态发展有限公司	81,991.89		68,026.86	
	上海市外事用房经营有限公司	183.30		5,464.60	
	上海市住房置业融资担保有限公司	10,958.99		490,927.88	
	上海中星虹达置业有限公司	59.50		2,101.30	
	上海住保悦程置业有限公司	87,713.15		232,722.60	
	上海住保北程置业有限公司	7,936.80		1,199,583.46	



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南宁申寿润投资管理有限责任公司			2,870.80	
	上海保锦润房地产有限公司			1,415,094.34	
	上海城方城宁公寓管理有限公司	104,856.00		1,158.20	
	上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	5,505.66		2,544.90	
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	11,323,347.39		16,027,818.97	
	上海鼎保置业有限公司	42,442.11		5,607,239.90	
	上海国际汽车城置业有限公司			7,922,580.19	
	上海好饰家建材园艺超市有限公司			8,500,000.00	
	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,134,000.76		6,000,000.00	
	上海虹桥枢纽建设发展有限公司	13,950,615.15		9,683,805.18	
	上海华宁置业有限公司			784,549.40	
	上海联合融资担保有限公司	923.00		538.30	
	上海联镭实业发展有限公司	919.40		708.60	
	上海闵虹投资有限公司	248,036.66		460,480.74	
	上海闵联临港联合发展有限公司	1,170,688.33		1,169,324.51	
	上海浦江世博资产经营管理有限公司	58,947.33		3,316.20	
	上海侨建重联企业发展有限公司	395,551.41		395,551.41	
	上海全澄开发建设有限公司	87,489.21		23,262.36	
	上海锐拓实业有限公司			2,637,578.00	
	上海上房城新企业发展有限公司			396.60	
	上海尚灏实业有限公司	9,698,821.71		5,763,291.20	
	上海申养投资管理股份有限公司	151,144.00		105,669.00	
	上海世博滨江置业有限公司	3,220,016.44		2,308,098.60	
	上海世辉英诚投资有限公司			231,007.90	
	上海世园文化旅游发展有限公司			2,159,464.44	
	上海地产乡悦建设发展有限公司	4,436,490.59		3,269,391.16	
	上海地产园林发展有限公司	5,892.45			
	上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,041.10			
	上海善湍实业有限公司	1,532,073.90			
	上海善新实业有限公司	1,636,536.71			
	上海瀛程置业有限公司	1,630.37			
	上海申养康复医院有限公司	1,562,329.37			
其他应收款					
	上海北方城市发展投资有限公司	2,457,222.00		2,457,222.00	
	上海地产(集团)有限公司	101,455.36			
	上海地产馨越置业有限公司	5,094,412.76		8,064,172.98	



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海地产住房保障有限公司	2,144,006.11		2,231,875.94	
	上海地产资产经营有限公司	1,886.41		1,886.41	
	上海闵行联合发展有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
	上海融绿睿江置业有限公司	57,176,822.24		76,385,316.90	
	上海瀛程置业有限公司	6,199,399.57		9,745,149.54	
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	500,000.00		500,000.00	
	上海市滩涂生态发展有限公司	68,570.43		53,399.65	
	上海金丰易居置业有限公司	21,924.00		21,924.00	
	上海世博滨江置业有限公司	300,000.00		300,000.00	
	南宁申寿润投资管理有限责任公司	1,000.00			
	上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	5,500,000.00			
	上海地产酒店管理有限公司	20,000.00			
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	136,832.10			
	上海房地产经营(集团)有限公司	15,000.00			
合同资产					
	上海地产(集团)有限公司	1,461,471.00		1,461,471.00	
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	19,200.00		19,200.00	
	上海地产住房保障有限公司	114,000.00			
	上海保锦润房地产有限公司	336,634.59			
应收股利					
	上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司			1,729,081.08	



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	墙管家建筑科技(上海)有限公司	248,688.40	239,211.86
	上海百事可乐饮料有限公司	7,830.58	559.80
	上海百姓装潢有限公司	353,968.38	1,409,915.96
	上海玻机智能幕墙股份有限公司	84,178.25	124,789.73
	上海地产(集团)有限公司	822,585.06	
	上海地产农业投资发展有限公司	37,020.00	57,480.00
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	355,130.26	1,084,905.66
	上海地产投资有限公司		9,811,320.72
	上海地产养老产业投资有限公司	20,215.00	20,215.00
	上海地产园林发展有限公司	1,755,308.70	2,418,193.60
	上海地产住房发展有限公司	87,600.00	87,600.00
	上海富禄房地产开发有限公司	917,860.00	891,805.00
	上海虹联绿化工程有限公司	1,204,342.79	958,740.50
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	166,770.58	166,770.58
	上海建实财务监理有限公司	937,684.09	1,023,673.90
	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	2,120,212.21	1,065,695.49
	上海申地生态集团有限公司		95,377.36
	上海盛宇物业经营服务有限公司	809,541.00	763,717.92
	上海世博发展(集团)有限公司	53,760.20	53,760.20
	上海馨安置业有限公司	21,047.62	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	224,339.94	
	上海地产闵虹(集团)有限公司	477,000.00	
	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	2,789.10	
预收款项			
	上海康健加油有限公司	703,238.10	703,238.10
其他应付款			
	上海百事可乐饮料有限公司	260,701.38	260,701.38
	上海保锦润房地产有限公司	470,400,000.00	603,068,045.53
	上海地产(集团)有限公司	98,147,724.88	97,222,011.27
	上海地产酒店管理有限公司	6,719,825.53	7,709,751.91
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	161,249,668.31	174,217,628.57
	上海地产投资有限公司	1,419,040,293.12	1,533,115,131.40
	上海房屋置换股份有限公司	0.39	0.39
	上海国际汽车城置业有限公司	48,400,000.00	48,400,000.00
	上海华辕实业有限公司		7.50
	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00
	上海闵虹投资有限公司	142,094.75	142,094.75



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38
	上海申江资产经营管理有限公司	90,521.36	90,521.36
	无锡市滨湖城市建设发展(集团)有限公司	93,006,222.37	93,006,222.37
	上海地产住房发展有限公司	72,170.54	
	上海房地(集团)有限公司	25,505.65	
	上海世博发展(集团)有限公司	120,140.00	
	上海新祺弘创置业有限公司	244,111,786.49	
租赁负债			
	上海地产(集团)有限公司	18,369,123.38	31,579,014.35
	上海闵行联合发展有限公司	5,790,631.29	17,228,176.08
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	7,426,409.69	
一年内到期的非流动负债			
	上海地产(集团)有限公司	12,145,147.14	11,904,630.57
	上海闵行联合发展有限公司	14,233,362.61	8,043,981.14
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	704,188.26	
应付股利			
	台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
	日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71



## 十二、承诺及或有事项

### 1.重要承诺事项

#### (1) 抵押事项

借款余额(万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
51,000.00	2018/9/29	2032/9/21	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢 地下 1、1-7 层 01	62,493.98
82,500.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性房地产	上海市“中星城”项目商 业及办公楼部分房产	71,149.84
36,066.44	2022/12/21	2037/9/21	投资性房地产	中企财富世纪大厦-商业及 办公	83,779.27
66,000.00	2023/8/11	2028/7/9	存货	松江区方松街道 3 街坊 260/3 丘国有土地使用权	19,865.37
588,650.00	2024/9/30	2028/9/30	存货	徐汇区 C030301 单元 127b- 23 地块, 徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘	880,127.28

#### (2) 质押事项

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

#### (3) 担保事项

相关担保事项详见本附注“关联担保情况”相应内容。

#### (4) 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同, 本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托  
贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司  
对外应承担的阶段性担保额为 25.82 亿元。



## 2.或有事项

本公司的子公司中星(镇江)置业有限公司(以下简称“镇江置业”)因项目总包江苏南通六建建设集团有限公司(以下简称“南通六建”)破产,被申请人刘德平向镇江市润州区人民法院提起诉讼,申请财产保全。2022年,镇江市润州区人民法院做出民事裁定,裁定冻结镇江置业相应财产,截至报告期末冻结镇江置业银行存款 2,013.98 万元。本案已追加南通六建作为第三人参与诉讼并继续由镇江市润州区人民法院管辖。截至 2026 年 3 月 23 日,前述案件仍在审理过程中,镇江市润州区人民法院尚未做出一审判决。



### 十三、资产负债表日后事项

#### 1. 利润分配情况

项 目	金 额
拟分配的利润或股利	35,672,198.46
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2026 年 3 月 23 日, 本公司第十一届董事会第十次会议审议通过公司 2025 年度利润分配预案:

公司 2025 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润, 拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.059 元(含税)。截至 2025 年 12 月 31 日, 公司总股本为 6,046,135,331 股, 以此计算合计拟派发现金红利 35,672,198.46 元(含税)。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本或回购专用账户中的股份发生变动的, 拟维持每股分配比例不变, 相应调整分配总额。

本议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

本报告期未发生采用追溯调整法和未来适用法的前期会计差错更正事项。

##### 2. 其他对投资者决策有影响的重要事项

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



## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款:

(1) 按账龄披露的应收账款:

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	2,516,025.45	80,525,089.85
1 至 2 年	2,341,084.74	6,551,377.29
2 至 3 年	6,281,484.34	7,739,513.87
3 至 4 年	4,976,727.11	
5 年以上	716,050.00	716,050.00
小 计	16,831,371.64	95,532,031.01
减: 坏账准备	1,678,744.71	1,554,601.95
合 计	15,152,626.93	93,977,429.06

(2) 按坏账计提方法分类披露的应收账款:

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	384,406.00	2.28	384,406.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	16,446,965.64	97.72	1,294,338.71	7.87	15,152,626.93
合 计	16,831,371.64	100.00	1,678,744.71	9.97	15,152,626.93

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	384,406.00	0.40	384,406.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	95,147,625.01	99.60	1,170,195.95	1.23	93,977,429.06
合 计	95,532,031.01	100.00	1,554,601.95	1.63	93,977,429.06

1) 按单项计提坏账准备的应收账款:

名 称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
合 计	384,406.00	384,406.00	100.00	



2) 按组合计提坏账准备的应收账款:

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	16,446,965.64	1,294,338.71	7.87
合 计	16,446,965.64	1,294,338.71	7.87

(3) 应收账款坏账准备的情况:

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,554,601.95	124,142.76				1,678,744.71
合 计	1,554,601.95	124,142.76				1,678,744.71

(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:

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00	35.65	
梦想爱家(上海)商业管理有限公司	2,773,600.66		2,773,600.66	16.48	372,997.26
上海环通建设开发有限公司	1,904,257.66		1,904,257.66	11.31	
诚通混改私募基金管理有限公司	1,703,395.77		1,703,395.77	10.12	222,897.72
上海中企物业管理有限公司	1,667,889.93		1,667,889.93	9.91	93,798.17
合 计	14,049,144.02		14,049,144.02	83.47	689,693.15

2. 其他应收款:

(1) 其他应收款分类:

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,521,676,370.55	14,101,435,350.17
合 计	8,521,676,370.55	14,101,435,350.17



(2) 其他应收款:

1) 按账龄披露的其他应收款:

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,698,182,092.18	1,153,458,812.66
1 至 2 年	608,091,528.63	7,489,356,546.33
2 至 3 年	4,806,344,974.21	1,711,336,700.93
3 至 4 年	301,804,643.30	2,141,942,449.54
4 至 5 年	1,109,974,107.17	1,577,086,543.08
5 年以上	631,217,277.74	639,051,802.60
小 计	9,155,614,623.23	14,712,232,855.14
减: 坏账准备	633,938,252.68	610,797,504.97
合 计	8,521,676,370.55	14,101,435,350.17

2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提减值准备	9,155,614,623.23	100.00	633,938,252.68	6.92	8,521,676,370.55
合 计	9,155,614,623.23	100.00	633,938,252.68	6.92	8,521,676,370.55

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提减值准备	14,712,232,855.14	100.00	610,797,504.97	4.15	14,101,435,350.17
合 计	14,712,232,855.14	100.00	610,797,504.97	4.15	14,101,435,350.17



9) 坏账准备计提情况

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)	
期初余额	29.18		610,797,475.79	610,797,504.97
期初余额在本期				
--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			23,140,747.71	23,140,747.71
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	29.18		633,938,223.50	633,938,252.68

注:第三阶段系对子公司江阴中企誉德房地产有限公司及杭州中华企业房地产发展有限公司的其他应收款计提的减值准备。

10) 其他应收款账面余额变动如下:

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)	
上年年末余额	14,004,508,673.50		707,724,181.64	14,712,232,855.14
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-5,582,553,380.73		25,935,148.82	-5,556,618,231.91
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	8,421,955,292.77		733,659,330.46	9,155,614,623.23



3) 按款项性质分类情况的其他应收款:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	17,232,000.00	9,232,000.00
代垫、暂付款	626,806.90	612,088.28
往来款	9,136,967,874.73	14,701,663,960.30
其他	787,941.60	724,806.56
小 计	9,155,614,623.23	14,712,232,855.14
减: 坏账准备	633,938,252.68	610,797,504.97
合 计	8,521,676,370.55	14,101,435,350.17

4) 其他应收款坏账准备的情况:

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	610,797,504.97	23,140,747.71				633,938,252.68
合 计	610,797,504.97	23,140,747.71				633,938,252.68

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海泷钻房地产开发有限公司	往来款	5,010,140,666.66	1 年以内、1-2 年、2-3 年	54.72	
上海淞泽置业有限公司	往来款	1,644,746,616.79	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	17.96	
上海澜钻置业有限公司	往来款	1,410,853,416.65	1 年以内	15.41	
江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	639,665,311.69	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	6.99	568,101,979.37
上海环江投资发展有限公司	往来款	341,667,700.01	1 年以内、1-2 年	3.73	
合 计		9,047,073,711.80		98.81	568,101,979.37



3. 长期股权投资:

(1) 长期股权投资情况表:

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,512,550,564.65	1,326,300,000.00	16,186,250,564.65	16,809,211,441.82	1,326,300,000.00	15,482,911,441.82
对联营、合营企业投资	854,254,580.89		854,254,580.89	782,917,456.05		782,917,456.05
合 计	18,366,805,145.54	1,326,300,000.00	17,040,505,145.54	17,592,128,897.87	1,326,300,000.00	16,265,828,897.87



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 对子公司投资:

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备 其他		
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00					426,767,625.00	
上海原经房地产(集团)有限公司	265,584,288.81					265,584,288.81	
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00					378,000,000.00	
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00					54,070,404.00	
上海中鸿置业有限公司	33,472,400.00					33,472,400.00	
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84					654,562,880.84	
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00				800,000,000.00	800,000,000.00
江阴中企普德房地产有限公司	207,800,000.00	207,800,000.00				207,800,000.00	207,800,000.00
上海灏茸置业有限公司	540,000,000.00	121,500,000.00				540,000,000.00	121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	480,000,000.00	197,000,000.00				480,000,000.00	197,000,000.00
上海新弘生态农业有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
上海凯峰房地产开发有限公司	537,729,318.21					537,729,318.21	
上海房地集团物业服务服务有限公司	6,660,877.17		-6,660,877.17				
上海中星(集团)有限公司	7,817,698,493.04					7,817,698,493.04	
上海润钻置业有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
淘钻(南通)置业有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
上海祥钻房地产开发有限公司	2,200,000,000.00					2,200,000,000.00	
上海鸿钻房地产开发有限公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
上海裕泽置业有限公司	1,513,865,154.75					1,513,865,154.75	
上海古北物业(集团)有限公司	87,000,000.00					87,000,000.00	
上海灏钻置业有限公司			710,000,000.00			710,000,000.00	
合计	16,809,211,441.82	1,326,300,000.00	710,000,000.00	-6,660,877.17		17,512,550,564.65	1,326,300,000.00

注: 2025 年度, 本公司将持有的上海房地集团物业服务有限公司 100%股权转让给全资子公司上海古北物业(集团)有限公司。



中华企业股份有限公司  
2025 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 对联营、合营企业投资:

被投资单位	期初余额	减值准 备期初 余额	本期增减变动							期末余额	减值准 备期末 余额		
			追加投 资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他	
一、合营企业													
上海保锦润房地 产有限公司	448,605,049.91				266,112,931.97					-147,000,000.00			567,717,981.88
小计	448,605,049.91				266,112,931.97					-147,000,000.00			567,717,981.88
二、联营企业													
上海瀚浦置业有 限公司	160,162,231.33			-45,000,000.00	-5,341,074.45								109,821,156.88
上海国际汽车城 置业有限公司	174,150,174.81				2,565,267.32								176,715,442.13
小计	334,312,406.14			-45,000,000.00	-2,775,807.13								286,536,599.01
合计	782,917,456.05			-45,000,000.00	263,337,124.84					-147,000,000.00			854,254,580.89



#### 4. 营业收入和营业成本:

(1) 营业收入和营业成本情况:

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	81,141,293.28	53,794,058.04	56,200,471.00	44,824,509.91
其他业务	825,471.72	10,703,688.95	80,393,182.82	11,828,572.31
合 计	81,966,765.00	64,497,746.99	136,593,653.82	56,653,082.22

#### 5. 投资收益:

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	323,300,000.00	14,223,794.09
权益法核算的长期股权投资收益	263,337,124.84	18,379,942.80
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,537,842.94	1,086,135.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,213,030.00	591,500.00
合 计	586,312,311.90	34,281,371.96



## 十六、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

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	8,322,145.70	
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	23,906,794.77	
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损益	7,954,717.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	7,609,620.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>小 计</b>	<b>47,793,277.93</b>	
减: 对所得税的影响	1,806,941.89	
对少数股东本期损益影响金额	-24,244.77	
<b>合 计</b>	<b>46,010,580.81</b>	



## 2.净资产收益率及每股收益

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	0.82	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.50	0.01	0.01

## 十七、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

中华企业股份有限公司



法定代表人:

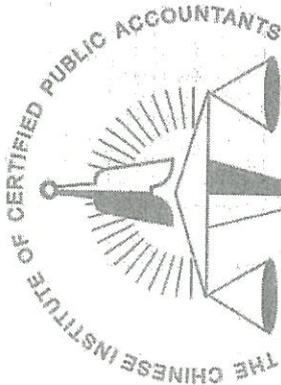


主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

日期: 2026 年 3 月 23 日





中国注册会计师



姓名 李倩

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1981-12-07

Date of birth

工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 310106198112072846

Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

李倩的年检二维码



年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

 <p>李倩(310000034743) 您已通过2021年年检 上海市注册会计师协会 2021年10月30日</p>	 <p>李倩(310000034743) 您已通过2020年年检 上海市注册会计师协会 2020年08月31日</p>
---	--



姓名 龚立诚  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1982-10-11  
 Date of birth  
 工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 31011019831011153X  
 Identity card No.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

龚立诚(310000034739) 您已通过2020年年检 上海市注册会计师协会 2020年08月31日	龚立诚(310000034739) 您已通过2021年年检 上海市注册会计师协会 2021年10月30日
---	---

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

龚立诚的年检二维码

年 月 日

证书序号: 0006271

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

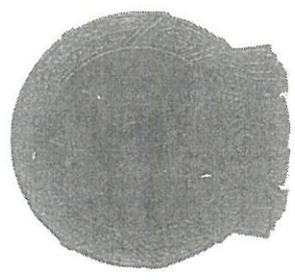
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 上海市财政局

二〇二〇年十月五日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

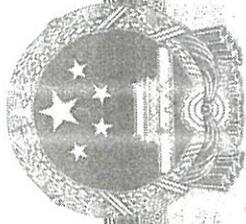
经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会 [98] 153号 (转制批文 沪财会 [2013] 68号)

批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 1400000202512100222



扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

出资额 人民币3000.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关



2025年12月10日