

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人李钟、主管会计工作负责人顾昕及会计机构负责人（会计主管人员）孙婷声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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）。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响
适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理、环境和社会.....	31
第五节	重要事项.....	47
第六节	股份变动及股东情况.....	65
第七节	债券相关情况.....	71
第八节	财务报告.....	85

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作责任人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
	载有董事长签名的2025年年度报告文本原件。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团、上海地产集团、公司控股股东	指	上海地产（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
淞泽置业	指	上海淞泽置业有限公司
新枫安公司	指	上海新枫安企业发展有限公司
新弘农业	指	上海新弘生态农业有限公司
古北物业	指	上海古北物业（集团）有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
众华会计师事务所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
沈家里项目	指	徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	中华企业股份有限公司
公司的中文简称	中华企业
公司的外文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	CECL
公司的法定代表人	李钟

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市华山路2号
公司办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号6楼
公司办公地址的邮政编码	200127
公司网址	中华企业微信公众号
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	中华企业	600675

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔18层
	签字会计师姓名	李倩、龚立诚

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	10,557,337,769.46	6,958,965,588.61	51.71	13,187,448,289.13
利润总额	1,325,722,660.95	470,524,588.38	181.75	1,039,650,410.62
归属于上市公司股东的净利润	118,637,140.44	-316,761,789.88	不适用	555,159,988.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	72,626,559.63	-430,697,700.15	不适用	226,819,754.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,202,706.83	2,352,948,628.02	-150.29	-106,422,876.62
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	14,447,728,485.94	14,333,835,467.03	0.79	14,830,685,278.79
总资产	55,006,636,710.01	56,777,717,344.80	-3.12	60,234,993,691.29

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.05	不适用	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.05	不适用	0.09

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.01	-0.07	不适用	0.04
加权平均净资产收益率（%）	0.82	-2.17	增加2.99个百分点	3.80
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.50	-2.96	增加3.46个百分点	1.53

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

1、营业收入较上年同期增加主要系报告期内公司交房结利的产品较上年同期增加，同时权益法核算单位上海保锦润房地产有限公司开发的项目交房结利导致投资收益增加，从而使得利润总额较上年同期增加。

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

3、报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少；同时，本期新增“徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘”土地储备相关购买支出，导致购买商品接受劳务支付的现金较上年同期增加。上述两个主要事项使得经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	5,765,080,818.49	914,122,181.69	636,841,099.81	3,241,293,669.47
归属于上市公司股东的净利润	459,975,087.48	61,016,063.08	-169,212,410.75	-233,141,599.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	451,433,745.60	45,042,943.11	-176,066,724.09	-247,783,404.99
经营活动产生的现金流量净额	-92,909,093.29	64,775,474.67	410,457,833.94	-1,565,526,922.15

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注(如适用)	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	8,322,145.70		158,449,331.36	328,967,986.05
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		29,429,777.19	26,158,130.28
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	7,954,717.28		9,076,163.28	4,003,221.21
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				3,327,993.96
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				-71,666.69
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,609,620.18		-32,476,189.18	2,592,550.20
减：所得税影响额	1,806,941.89		38,082,138.51	41,091,071.90
少数股东权益影响额（税后）	-24,244.77		12,461,033.87	-4,453,091.22
合计	46,010,580.81		113,935,910.27	328,340,234.33

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

适用 不适用

十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十二、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	53,059,759.75	60,892,408.57	7,832,648.82	7,832,648.82
其他非流动金融资产	4,671,863.76	3,501,439.76	-1,170,424.00	-1,170,424.00
合计	57,731,623.51	64,393,848.33	6,662,224.82	6,662,224.82

十三、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

中华企业股份有限公司于1954年创建，1993年改制A股上市，是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，经营范围涵盖住宅、商办项目开发、持有物业经营、物业管理服务等。公司经过七十多年的发展，积累了丰富的城市和房地产开发建设经验，通过提高产品质量，提高资产效益，做深社区服务，持续提升客户满意度，扩大中企品牌影响力。近年来，公司聚焦房地产开发及资产经营，深化城市生活服务板块，通过深耕上海，积极参与上海地产集团“城市更新平台”建设，以服务集团“区域整体开发”为导向，加强土地资源拓展，增强发展后劲，努力深化城市生活服务板块，致力于成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

1、房地产宏观经济市场分析

2025年，全国房地产市场整体延续调整态势。二季度以来新房销售边际转弱，二手房市场持续“以价换量”，市场整体仍处于“止跌回稳”过程中。8月，国务院会议重申要“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，释放了积极信号。10月，《“十五五”规划建议》明确指出要“推动房地产高质量发展”，并提出清理住房消费不合理限制性措施。12月，中央政治局会议指出“明年经济工作要坚持稳中求进、提质增效，继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度，切实提升宏观经济治理效能。”并强调“要坚持内需主导，建设强大国内市场”，为2026年宏观政策定调。

2025年以来，核心城市在优质项目带动下表现平稳，其中一季度市场延续修复态势，但二季度以来市场动能有所转弱；四季度在房企促销、改善项目入市推动下，核心城市仍维持一定规模。在“以价换量”策略下，重点30城二手住宅成交套数同比小幅增长。同时，随着开工及上市规模持续缩减，上半年重点城市可售库存持续回落，但下半年下降趋势放缓，出清周期有所延长。

2、土地市场分析

2025年，各地政府保持“缩量提质”的供地策略。全国300城住宅用地成交规划建筑面积同比下降15.8%，土地出让金总额下降6%。房企拿地进一步向核心城市聚焦，北京、上海、深圳、杭州等城市土地拍卖市场热度较高，带动一、二线城市整体出让金同比增长4%。全年土地市场热度呈现“前高后低”的走势：自第三季度以来，核心城市优质地块供应节奏放缓，市场热度有所下降。从城市集中度看，TOP20城市住宅用地出让金占全国总额的比重达到57%。目前，中央及国有企业仍是土地市场的绝对拿地主力，而地方国有资本平台的托底力度则有所减弱。

三、经营情况讨论与分析

2025年，房地产行业仍处于深度调整与转型攻坚的关键阶段。中华企业在董事会的坚强领导下，始终牢记国有企业使命担当，紧密围绕上海地产（集团）有限公司的战略部署与总体要求，坚持以高质量党建引领高质量发展，以深化改革激发内生活力，坚定发展信心，保持战略定力，强化实干担当，主动迎接新挑战。公司持续推动转型升级，坚持稳中求进、进中提质的总基调，统筹推进房地产开发、资产经营、城市生活服务三大主营业务协同发展，稳步推动公司迈向更高质量、更可持续的发展新阶段。公司2025年主要经营情况如下：

（一）强化党建引领，深化改革赋能

公司始终将党建工作摆在全局突出位置。严格执行“第一议题”和党委理论学习中心组学习制度，落实党建入公司章程要求，规范党委前置研究讨论重大经营管理事项程序，严格执行“三重一大”决策制度。着力压实党建工作责任制，深化“党委点题、支部领题、党员破题”课题攻

坚，扎实推进“一个支部一件实事”实践活动，不断提升党支部标准化、规范化建设水平。坚持党建带群建，顺利完成工会、团委换届选举，广泛开展公益帮扶和社区共治共建活动，切实履行国有企业社会责任。全面筑牢党员干部廉洁从业防线，深入贯彻落实中央八项规定及其实施细则精神，强化政治监督与专项监督检查，持续推动全面从严治党“四责协同”，为公司高质量发展提供坚强政治保障。

（二）深耕地产主业，筑牢发展根基

2025年，公司聚焦项目全生命周期管理，以高效交付、精准去化与品质提升为核心目标，扎实推进重点项目开发与销售工作。其中，中企·云萃森林05-14地块于2月圆满完成集中交付，提前履约100余天，累计交付面积超10万平方米，实现到访交付率100%，后续已顺利取得住宅不动产权证及车库大产证，车位销售工作也在有序推进中；中企·云启春申项目于9月完成预看房活动，12月实现竣工备案并取得交付许可，项目荣获“白玉兰优质建设工程”评审认定；中企誉品·银湖湾07-10地块于10月完成集中交付，高效办结车位大产证启动销售，3天获得认购率超95%。此外，东安沈家里项目于10月取得施工许可证，桩基工程全面启动。

（三）优化多赛道运营，提升盈利效能

资产管理板块方面，公司坚持聚焦优质资产精细化运营，以精准招商为抓手，推动产业集聚与结构优化，持续增强资产管理核心能力与综合效益。截至2025年末，公司累计完成新增招商面积6.8万平方米，实现租金收入6.30亿元，整体出租率稳定在85%的较高水平。其中，中企国际金融中心围绕科技金融产业集群建设，成功引进联储证券、前海证券、上海银行同业公会、上海基金同业公会等标杆机构，其获得“陆家嘴卓越品质楼宇”称号，标志着项目作为区域金融地标的定位进一步巩固。

物业服务板块方面，报告期内，公司新接管物业管理项目39个，其中第三方市场拓展25个，涵盖公寓租赁房、办公、住宅、公众物业、银行、机关、学校、综合体等多个业态，已签署合同金额约4.28亿元。古北物业凭借其服务品质与市场化拓展能力，位列上海市物业服务综合百强企业第6名，并在多种经营领域取得第3名的佳绩，成为上海市首家同时获得公众物业与住宅物业“上海品牌”认证的企业。同时，整合工作取得阶段性进展，年内已向地产集团收购盛宇物业股权，相关工商变更手续已于2026年1月完成。

都市农业板块方面，新弘农业深化都市农业产-加-销一体化产业链布局，强化市场拓展，提高供应链管理水平和运营效率。报告期内，新弘农业落地世博耀华智慧餐厅项目并获多项绿色认证，食材供应链产能利用率达70%，驻场供应模式有效提升运营效率。农业生产提质增效，获评“2025年度上海市林果机械化生产示范基地”，所产“崇明大米”入选《全国名特优新产品名录》并获全国品鉴会“特等奖”“金奖”，产品品质获权威认可。

（四）强化资金管控，降低融资成本

公司多措并举优化融资结构、压降资金成本。2025年成功发行15.2亿元公司债券，票面利率1.88%创公司融资产品最低纪录，认购倍数达3.68倍。并通过提前归还15.6亿元经营性物业贷款、重组银团置换、市场化竞争议价等方式，公司带息负债平均利率率从3.87%下降至3.22%，有效提升财务稳健性。同时，中国证监会已同意公司向特定对象发行股票的注册申请。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、发展战略明确

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

2、产业协同发展

公司发展主业的同时，全力打造城市生活服务板块，积极培育新的业绩增长点。旗下子公司新弘农业作为公司针对城市生活餐食服务、都市现代农业的产业投资与资产管理平台，已初步构建以都市农业产-加-销一体化产业链为核心竞争力的城市生活餐食服务体系。旗下品牌物业古北物业集团对标“国内领先、国际先进”的要求，构建以物业管理为平台，物业多元经营与物业专业服务为发展的“一体两翼”产业结构，业务规模、专业能力和服务品质均位列行业前茅，参与了《公众物业管理服务认证要求》的认证，实现了企业品牌影响力再提升。

3、股东回报稳定

在国内经济复苏动能放缓的环境下，公司始终注重股东回报，上市以来累计现金分红 43.41 亿元。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 105.57 亿元，较去年同期增加 51.71%，实现归属于上市公司股东的净利润为 1.19 亿元，较去年同期增加 4.35 亿元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.73 亿元，较去年同期增加 5.03 亿元。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	10,557,337,769.46	6,958,965,588.61	51.71
营业成本	7,595,579,976.41	4,695,828,349.69	61.75
销售费用	137,987,409.18	117,283,791.39	17.65
管理费用	296,745,779.43	336,051,600.55	-11.70
财务费用	591,420,043.43	700,702,330.33	-15.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,202,706.83	2,352,948,628.02	-150.29
投资活动产生的现金流量净额	20,871,182.53	118,286,262.38	-82.36
筹资活动产生的现金流量净额	-2,576,666,734.88	-3,029,149,652.90	不适用
投资收益	260,052,646.68	79,132.04	328,531.29
资产减值损失	-112,848,160.02	-71,411,585.02	不适用
所得税费用	898,053,658.90	403,529,381.05	122.55

营业收入变动原因说明：主要系报告期内公司交房结利的产品较上年同期增加。

营业成本变动原因说明：主要系报告期内公司结转的营业收入较上年同期增加，结转的营业成本相应增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少；同时，本期新增“徐汇区枫林路街道 119 街坊 39 丘”土地储备相关购买支出，导致购买商品接受劳务支付的现金较上年同期增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额较上年同期减少。

投资收益变动原因说明：主要系报告期内权益法核算单位上海保锦润房地产有限公司开发的项目交房结利。

资产减值损失变动原因说明：主要系报告期内对昆山中星城际广场、中星商业广场等项目计提减值。

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

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 99.91%，比上年同期占比增加 0.22 个百分点；营业成本中主营业务成本占 99.99%，比上年同期增加 0.34 个百分点；公司主营业务较为稳定。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
(1) 商业	305,375,902.87	310,277,020.24	-1.60	-4.51	-2.07	减少 2.52 个百分点
(2) 房地产业	9,457,763,726.26	6,555,947,289.30	30.68	59.81	77.55	减少 6.93 个百分点
(3) 服务业	822,637.14	19,103.76	97.68	22.33	-47.53	增加 3.09 个百分点
(4) 物业管理	784,074,299.00	728,633,732.78	7.07	12.19	8.71	增加 2.97 个百分点
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08	28.00	52.05	62.30	减少 4.55 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
(1) 开发产品	8,828,902,731.37	6,109,719,775.19	30.80	67.31	88.57	减少 7.80 个百分点
(2) 租赁	629,677,991.24	452,277,489.46	28.17	-2.67	-1.08	减少 1.16 个百分点
(3) 劳务收入	790,255,336.38	754,718,616.15	4.50	12.19	8.80	增加 2.99 个百分点
(4) 商品收入	299,200,506.28	278,161,265.28	7.03	-3.25	-3.62	增加 0.36 个百分点
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08	28.00	52.05	62.30	减少 4.55 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
(1) 上海地区	10,371,007,650.61	7,433,172,866.68	28.33	54.06	66.63	减少 5.41 个百分点
(2) 江苏地区	127,397,102.32	116,671,458.13	8.42	-21.91	-34.39	增加 17.42 个百分点
(3) 浙江地区	5,664,140.84	574,286.00	89.86	174.70	-41.47	增加 37.45 个百分点
(4) 安徽地区	35,890,746.72	39,074,566.68	-8.87	247.98	116.12	增加 66.42 个百分点
(5) 吉林地区	8,076,924.78	5,383,968.59	33.34	-73.04	-75.33	增加 6.17 个百分点
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08	28.00	52.05	62.30	减少 4.55 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

- 1、房地产业、开发产品、上海地区营业收入及营业成本较上年同期增加，系报告期内公司结利的主要项目为上海的中企云萃森林和誉品银湖湾，上年同期主要结利的上海项目为中企云萃森林。
- 2、浙江地区营业收入和毛利率较上年同期增加，系报告期内杭州艮山府销售结利所致。
- 3、安徽地区营业收入、营业成本和毛利率较上年同期增加，系报告期内合肥中星城销售结利所致。

4、吉林地区营业收入和营业成本较上年同期减少，系报告期内吉林江山宸院销售收入减少所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商业	商业	310,277,020.24	4.08	316,845,744.96	6.75	-2.07	
房地产业	房地产业	6,555,947,289.30	86.31	3,692,378,173.31	78.63	77.55	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的产品增加，成本相应增加
服务业	服务业	19,103.76	0.00	36,407.55	0.00	-47.53	
物业管理	物业管理	728,633,732.78	9.59	670,243,031.86	14.27	8.71	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
开发产品	开发产品	6,109,719,775.19	80.44	3,239,965,796.74	69.00	88.57	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的产品增加，成本相应增加
租赁	租赁	452,277,489.46	5.95	457,222,740.32	9.74	-1.08	
劳务收入	劳务收入	754,718,616.15	9.94	693,695,811.28	14.77	8.80	
商品收入	商品收入	278,161,265.28	3.66	288,619,009.34	6.15	-3.62	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

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。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

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

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

公司将属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示。

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额52,077.40万元，占年度销售总额4.94%；其中前五名客户销售额中关联方销售额29,200.52万元，占年度销售总额2.77%。

公司前 5 大客户

序号	客户名称	销 售 额 (万元)	占年度销售总 额比例 (%)	是否与上市公司 存在关联关系
1	上海地产（集团）有限公司及其关联方	29,200.52	2.77	是
2	富源滨江名邸某购房业主	8,465.78	0.80	否
3	上海高岛屋百货有限公司	5,591.36	0.53	否
4	上海申通地铁集团有限公司及其关联方	5,572.00	0.53	否
5	富源滨江名邸某购房业主	3,247.74	0.31	否
合计	-	52,077.40	4.94	-

前五名供应商采购额28,441.68万元，占年度采购总额30.53%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

公司前 5 大供应商

序号	供应商名称	采 购 额 (万元)	占年度采购总 额比例 (%)	是否与上市公司 存在关联关系
1	上海建工集团股份有限公司及其关联方	17,702.43	19.00	否
2	上海渠聚物业管理有限公司	3,215.91	3.45	否
3	上海赛夫保安服务有限公司	2,969.39	3.19	否
4	上海沂申保安服务有限公司	2,514.98	2.70	否
5	上海佳健环境科技有限公司	2,038.97	2.19	否
合计	-	28,441.68	30.53	-

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	137,987,409.18	117,283,791.39	17.65
管理费用	296,745,779.43	336,051,600.55	-11.70
财务费用	591,420,043.43	700,702,330.33	-15.60
所得税费用	898,053,658.90	403,529,381.05	122.55

所得税费用变动原因说明：主要系报告期实现的利润总额增加，所得税费用相应增加。

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,202,706.83	2,352,948,628.02	-150.29
投资活动产生的现金流量净额	20,871,182.53	118,286,262.38	-82.36

筹资活动产生的现金流量净额	-2,576,666,734.88	-3,029,149,652.90	不适用
---------------	-------------------	-------------------	-----

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、 资产及负债状况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末 数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
合同负债	286,611.64	5.21	886,943.43	15.62	-67.69	主要系报告期内公司部分项目满足收入结转条件，相应结转收入
一年内到期的非流动负债	949,069.20	17.25	126,367.92	2.23	651.04	主要系部分长期借款和应付债券将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债
其他流动负债	1,163.72	0.02	77,822.41	1.37	-98.50	主要系报告期内结转待转销项税所致
少数股东权益	348,413.93	6.33	262,920.93	4.63	32.52	主要系报告期内收购上海新枫安企业发展有限公司 70% 股权所致

2、 境外资产情况

适用 不适用

(1). 资产规模

其中：境外资产122,426.06（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为0.0002%。

(2). 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值 (万元)	受限原因
货币资金	13,267.02	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
投资性房地产	217,423.09	借款抵押
长期股权投资	151,386.52	借款质押
合计	1,282,069.28	

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务所属行业为房地产。据国家统计局统计，2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%；其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。2025年，房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅施工面积460,123万平方米，下降10.3%。房屋新开工面积58,770万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积42,984万平方米，下降19.8%。房屋竣工面积60,348万平方米，下降18.1%。其中，住宅竣工面积42,830万平方米，下降20.2%。2025年，新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额下降13.0%。2025年末，商品房待售面积76,632万平方米，比上年末增长1.6%，比11月末回落1.0个百分点。其中，住宅待售面积增长2.8%。

公司与本行业相关的经营性信息分析请见本报告中第三节/二“报告期内公司所处行业情况”及第三节/三“经营情况讨论与分析”。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	江苏扬州市	11.1	不适用	24.49	否	不适用	不适用
2	上海浦东新区	5.99	不适用	23.27	是	23.27	51
3	上海松江区	4.13	0	7.25	否	不适用	不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海市宝山区	顾村0414-02/0415-01地块项目	住宅	竣工	3.96	7.93	11.88	0.00	11.88	30.40	1.17
2	上海市松	广富林	住宅	在建	5.02	9.04	13.57	13.57	0.00	104.00	1.91

	江区	03-04 地块项目										
3	上海市松江区	广富林 07-10 地块项目	住宅	竣工	5.36	8.58	13.29	0.00	13.29			
4	上海市闵行区	闵行莘庄 16A-05A 地块项目	住宅	竣工	2.09	4.19	6.56	0.00	6.56	26.28	1.31	
5	上海市徐汇区	徐汇区东安 127b-23 地块住宅项目	住宅	新开工	2.52	6.62	10.99	10.99	0.00	115	88.80	
合计					18.95	36.36	56.29	24.56	31.73	275.68	93.19	

注：公司子公司上海泷钻房地产开发有限公司开发的松江广富林项目由三幅宗地组成，包括 03-04、06-02、07-10 号三个地块，三个地块预计总投资额为 104 亿元、报告期内三个地块实际投资额为 1.91 亿。

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售 (含已预售) 面积 (平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	云萃森林	住宅	21,143.7	5,725.49	61,079.89	571,217.22	15,503.80
2	上海	誉品银湖湾	住宅	38,375.37	13,241.41	46,940.38	248,979.65	25,767.77
3	上海	云启春申	住宅	12,236.93	10,854.60	0.00	0.00	38,825.34
4	上海	铂珺公馆	住宅	1,136.51	421.90	0.00	0.00	714.61
5	上海	铂珺公馆	商业	1,278.34	0	0.00	0.00	1,278.34
6	上海	美兰湖中华园铂镜	商业	3,261.67	288.14	0.00	0.00	2,973.63
7	上海	美兰湖畔雅苑	住宅	278.62	0	0.00	0.00	278.62

8	上海	古北萃庭	住宅	818.5	628.55	266.65	591.60	286.36
9	上海	尚汇豪庭一期	住宅	411.13	0	0.00	0.00	411.13
10	上海	凯峰安置房	商业	91.26	0	0.00	0.00	91.26
11	上海	凯峰安置房	住宅	72.58	72.58	72.58	217.35	0.00
12	上海	十六号公馆项目	住宅	770.02	770.02	770.02	3,701.00	0.00
13	上海	陆家嘴壹号院	住宅	737.04	737.04	737.04	11,575.85	0.00
14	无锡	燕尾山庄	别墅	0	0	628.68	1,452.38	0.00
15	上海	安盛街项目	商业	5,167.84	0	0.00	0.00	5,167.84
16	上海	公园道壹号	商业	2,495.14	804.15	0.00	0.00	2,495.14
17	江苏	无锡中城誉品	商业	8,777.3	1,127.02	1,313.18	3,002.35	7,650.28
18	江苏	檀悦名居项目	住宅	1,967.9	522.78	647.43	552.46	1,569.57
19	江苏	檀悦名居项目	商业	2,162.96	307.75	307.75	340.42	1,855.21
20	江苏	檀悦名居项目	酒店式公寓	15,098.5	2,946.51	3,061.95	1,574.30	12,380.73
21	江苏	回龙山庄	住宅	16,128.41	6,899.33	7,204.35	4,962.98	9,384.48
22	江苏	回龙山庄	商业	1,357.9	0	0.00	0.00	1,357.90
23	江苏	中企上城	商业	6,228.46	0	0.00	0.00	6,228.46
24	上海	南郊中华园项目	商业	4,665	0	0.00	0.00	4,665.00
25	安徽	合肥中星城	写字楼	9,056.88	5,453.43	5,453.45	2,771.35	4,152.74
26	吉林	江山宸院	一期住宅	410.77	0	0.00	0.00	410.77
27	吉林	江山宸院	二期住宅	25,130.2	2,015.76	1,893.97	622.21	23,342.29
28	吉林	江山宸院	商业	1,309.78	161.49	289.35	114.38	1,148.29

报告期内，公司共计实现销售金额288,022.43万元，销售面积52,977.95平方米（不含车位），实现结转收入金额851,675.50万元（不含车位），结转面积130,666.67平方米（不含车位），报告期末待结转面积167,939.56平方米（不含车位）。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
----	----	----	------	-----------------	------------	----------	--------------	-----------------

1	上海	古北国际财富中心二期	办公楼	68,647.98	10,004.42	87.5	否	不适用
2	上海	古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287.36	5,268.87	87.5	否	不适用
3	上海	漕溪路198号地块	土地	38,619.00	3,238.10	100	否	不适用
4	上海	中星城	办公、商业	60,238.09	3,526.94	100	否	不适用
5	上海	凉城购物中心	商业	45,094.75	2,806.83	100	否	不适用
6	上海	中星铂尔曼大酒店	酒店	66,591.08	2,380.96	100	否	不适用
7	上海	新城大厦	办公楼	19,767.31	1,071.46	100	否	不适用
8	上海	中企滨江世纪大厦	文化、商业	6,934.31	1,509.01	100	否	不适用
9	上海	中企滨江金融中心	商业	6,383.50	1,339.74	100	否	不适用
10	上海	中企未来世纪大厦	办公、商业	19,593.57	317.97	100	否	不适用
11	上海	中企国际金融中心	办公、商业	76,689.32	3,755.60	100	否	不适用
12	上海	中企财富世纪大厦	商业	25,656.50	2,489.82	100	否	不适用

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
266.11	3.22	1.32

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资 184,900 万元，具体如下：

币种：人民币

公司名称	增资前注册资本 (万元)	增资后注册资本 (万元)	公司原有权益	公司增资后拥有权益	情况说明
上海澜钻置业有限公司	-	500	/	100%	新设立公司
上海澜钻置业有限公司	500	71,000	100%	100%	增资
上海新枫安企业发展有限公司	100,000	100,000	0%	70%	股权收购
上海新枫安企业发展有限公司	100,000	162,000	70%	70%	增资
上海盛宇物业服务服务有限公司	500	500	0%	100%	股权收购；2026年1月完成工商变更。

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下：

币种：人民币

公司名称	减资/清算前注册 资本(万元)	减资/清算后注册 资本(万元)	公司原有权益	公司减资/清算后拥有 权益	情况说明
上海杉野置业有限公司	10,000	800	古北集团持有 100%	古北集团持有 100%	减资
上海馨逸置业有限	45,000	1,000	中星集团持有 100%	中星集团持有 100%	减资

公司					
上海瀛浦置业有限公司	40,000	25,000	上海原经房地产(集团)有限公司持有 70%；中华企业持有 30%	上海原经房地产(集团)有限公司持有 70%；中华企业持有 30%	减资
上海地产古北安亭置业有限公司	32,000	22,400	古北集团持有 70%	古北集团持有 100%	减资
上海润钻房地产开发有限公司	99,000	1,000	上海润钻置业有限公司持有 100%	上海润钻置业有限公司持有 100%	减资
上海洵钻房地产开发有限公司	60,000	1,000	洵钻(南通)置业有限公司持有 100%	洵钻(南通)置业有限公司持有 100%	减资

注：上述减资均已完成。

1、重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	预计收益(如有)	本期损益影响	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
上海新枫安企业发展有限公司	房地产开发	是	收购	209,105.579778	70%	是	长期股权投资	自有资金	上海新祺弘创置业有限公司	不适用	已实施完成	-	-13.14	否	2025年9月26日	临2025-031号公告
合计	/	/	/	209,105.579778	/	/	/	/	/	/	/		-13.14	/	/	/

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	53,059,759.75	7,832,648.82						60,892,408.57
其他	4,671,863.76	-1,170,424.00						3,501,439.76
合计	57,731,623.51	6,662,224.82						64,393,848.33

证券投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	601211	国泰海通	105,604,009.67	自有资金	50,596,000.00	7,375,550.00					57,971,550.00	交易性金融资产
股票	601229	上海银行	40,100.00	自有资金	1,242,304.65	128,982.45					1,371,287.10	交易性金融资产
股票	600638	新黄浦	556,874.50	自有资金	1,221,455.10	328,116.37					1,549,571.47	交易性金融资产
合计	/	/	106,200,984.17	/	53,059,759.75	7,832,648.82					60,892,408.57	

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海洋钻房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	220,000.00	814,895.85	235,884.41	253,958.08	27,559.46	20,627.69
上海淞泽置业有限公司	子公司	房地产开发	300,000.00	897,938.07	444,214.45	585,662.16	119,009.54	78,166.60
上海古北物业（集团）有限公司	子公司	物业管理	1,000.00	55,072.93	8,081.00	63,182.19	4,794.54	3,454.62
上海中星（集团）有限公司	子公司	房地产开发	100,000.00	1,237,074.22	999,328.04	19,983.90	35,514.21	29,158.93
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	子公司	房地产开发	36,200.00	89,007.06	10,804.94	2,489.82	-2,073.59	-2,036.34
上海富源滨江开	子公司	房地产开发	39,600.00	58,800.20	50,163.94	11,929.50	9,034.24	-16,905.13

发有限公司									
上海环江投资发展有限公司	子公司	房地产开发	58,180.00	488,050.36	185,415.41	5,892.16	-21,909.92	-23,925.55	
上海全策房地产有限公司	子公司	房地产开发	3,000.00	17,581.59	6,522.19	11.43	-2,283.35	-2,283.35	
上海中星集团怡城实业有限公司	子公司	房地产开发	2,900.00	25,660.13	20,014.84	6,574.00	4,325.63	3,321.58	
上海中星集团振城不动产经营有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	29,474.77	23,918.74	5,751.29	2,322.06	1,781.41	
上海中星集团申城物业有限公司	子公司	物业管理	1,170.00	63,414.46	17,982.16	15,431.61	3,531.96	2,556.71	
吉林市海上置业有限公司	子公司	房地产开发	3,000.00	8,909.34	-33,530.25	807.69	-1,808.64	-2,027.22	
中星（昆山）城际置业有限公司	子公司	房地产开发	82,000.00	35,143.61	5,124.33	370.46	-10,373.21	-10,391.72	
上海古北（集团）有限公司	子公司	房地产开发	20,930.00	243,676.00	158,522.96	18,773.81	6,056.30	6,437.98	
上海原经房地产（集团）有限公司	子公司	房地产开发	30,000.00	172,944.53	112,286.68	223.00	1,885.65	1,710.74	
上海瀛浦置业有限公司	子公司	房地产开发	25,000.00	41,943.75	36,607.05	280.58	-1,825.35	-1,780.37	
上海保锦润房地产有限公司	参股公司	房地产开发	96,000.00	122,195.44	115,860.81	338,635.33	70,184.39	52,638.29	
上海虹城房地产有限公司	参股公司	房地产开发	104,808.05	238,925.79	80,923.86	11,429.48	-6,083.04	-6,083.40	

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
------	----------------	---------------

上海澜钻置业有限公司	新设立	根据公司战略规划取得子公司，有利于公司长期发展
上海新枫安企业发展有限公司	股权收购	根据公司战略规划取得子公司，有利于公司长期发展

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、行业政策趋势

展望2026年，宏观政策将保持逆周期调节力度以提振国内消费与投资。作为“十五五”规划开局之年，中央明确要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，房地产政策宽松基调将延续，重点围绕稳定预期、激活需求、优化供给展开。政策框架将聚焦“控增量、去库存、优供给”协同部署；需求端，北上深等一线城市限制性政策仍具备优化空间，将通过继续降低房贷利率、中介费用及加大房贷利息抵扣个税力度等方式降低购房成本；供给端，将加大存量商品房和闲置土地收储力度，同时深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。

2、行业发展趋势

中国指数研究院报告预测，2026年政策持续加力有望带动预期修复，但房地产市场恢复仍面临诸多挑战，整体仍处于筑底阶段。在中性情形下，2026年全国新建商品房销售面积预计同比下降幅度将较2025年有所收窄，市场分化态势延续。市场销售的恢复节奏有赖于增量政策的推进与落实，特别是城中村改造、存量房收储及专项债支持收地等政策工具的实施进展。

同时，在土地供应缩量、房企资金承压及较高库存压力下，短期开工投资下行态势难改，预计2026年新开工面积和房地产开发投资均将同比下降。2026年盘活存量闲置土地政策的实施进展，仍是推动市场进入新循环、稳定投资开工的关键因素。

若政策持续加力，预计2026年上半年部分核心城市房价将逐步回稳。一方面，支持政策密集出台将改善居民房价预期；另一方面，房贷利率持续下调使购房成本进一步降低，与租售比的差距逐步缩小。中长期来看，“十五五”期间全国新建商品住宅年均销售面积预计将保持在7-8亿平方米左右。随着库存逐步回落，市场有望在“十五五”中后期走出调整阶段。

从各级城市楼市预期来看：一线城市辐射范围广、人口吸附力强，购房需求旺盛，交易税费下调惠及力度大，且北上深等地的限购政策仍有优化空间，市场或率先止跌回稳。强二线城市如杭州、成都、西安、合肥、苏州等，产业基础较好、人口吸附力较强且库存压力相对可控，市场恢复节奏或相对较快。弱二线城市如南京、武汉、郑州、无锡等，因库存水平较高、去化压力较大，以及重庆等人口流出规模较大的城市，市场恢复节奏或相对较慢。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2026年，公司将继续深入贯彻上海地产集团的总体部署，紧密围绕城市发展新阶段的需求，落实“十五五”规划的发展方向与实施路径。我们将坚持聚焦与深耕并重，持续优化以城市更新为核心、房地产开发与运营服务协同推进的业务格局。在巩固提升传统开发业务精益管理与品牌优势的基础上，公司将进一步深化对城市生活服务、资产运营管理、区域综合开发等新赛道的研究与培育，建立健全高效的市场化拓展与运作机制，全方位、深层次地参与上海城市更新行动。公司的发展愿景是成为深耕上海、具有核心竞争优势和持续创新能力的城市更新综合开发运营服务商，为提升城市功能、焕新城市活力贡献专业力量。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年，中华企业将坚持不懈抓好党建引领和作风建设，切实增强推动企业发展的责任感和使命感，聚力夯实三大业务板块，全面稳固经营基本盘，为高质量发展筑牢根基，奋力实现年度目标任务，确保“十五五”新征程开好局、起好步。

1、聚焦开发板块，助力止跌回稳

2026年，中华企业将着力推进存量项目开发建设进度，加快广富林06-02地块设计条件优化，探索多元开发模式；实现沈家里项目2026年下半年示范区呈现并开盘销售。公司将存量商品房去化作为首要任务，通过大宗定向交易转向批量租赁合作探索、建立头部代理合作等多方资源整合，实现销售突破。同时，借力与标杆企业合作项目，实现优势互补与高效协同，全面提升产品力。

2、强化资产经营，坚持稳中求进

2026年，公司将健全“一剔除、两保留、三优先”内控处置标准，精准清理低效资产，优化资产配置。通过机制改革与降本增效稳固经营基本盘，聚焦优质资产，探索盘活更新模式。针对新增资产，以中企国际金融中心为例，将聚焦楼宇特色与区位优势，实施灵活招商策略，挖掘金融机构大客户资源，助力快速起租；针对存量资产，以古北国际财富中心为例，将采取稳扎稳打策略，以租金、免租期等组合优惠政策精准招商，联动政府部门协同发力，保障高出租率；针对整租项目，结合项目需求推进更新改造与业态转型，深挖资产增值潜力。

3、围绕城市生活服务，实现进中做强

物业板块将加强资源整合，对内通过股权、业务整合及供应商集中采购，扩大业务规模，提高整体创利水平；对外构建“物业管理+增值服务”城市空间管理与美好生活综合服务业务体系。同时，聚焦社区商业项目落地，推进三林等多个商业项目开业运营，实现从“空间租赁”到“价值运营”的升级；拓展服务边界，承接内外部优质项目，覆盖多元租赁产品，打造专业服务标杆；推进市优项目创建，推动已获市优项目复评与新项目争创市优；此外，通过标准化服务、智慧化升级与特色服务创新，夯实品牌基础，为后续市场拓展奠定优势。

农业板块将对外扩规模、狠抓市场拓展，以突破发展边界；对内调模式、深化机制改革，以提升运营效能。聚焦食当家餐配一体化业务，深耕医院、教育、国企等优势领域；优化激励办法以强化自主拓展，并探索行业合作以拓宽第三方渠道。同时，通过推进食堂智慧化、食材标准化与管理轻量化升级，持续降本增效、构建竞争壁垒，为实现业务增收增利提供坚实支撑。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险

当前房地产政策进入“宽松+精准”新阶段，融资“白名单”、项目“认房不认贷”及限购政策持续优化调整，为行业创造了相对有利的政策环境。但政策落地效果存在区域分化，且不排除未来根据市场变化动态调整的可能。公司需保持政策敏感性，在利用政策窗口期改善融资结构的同时，加快存量去化与转型升级步伐，以应对政策环境变化带来的不确定性。

2、市场风险

房地产市场供需关系已发生根本性转变，存量房时代特征愈发明显。行业整体仍处于筑底阶段，市场信心修复缓慢，区域分化加剧，部分三四线城市面临较大库存压力。同时，行业利润空间持续收窄，资产盘活难度加大，对公司现金流管理、成本精细化管控及非住业务运营能力提出更高要求。公司需聚焦核心城市，优化货值结构，提升资产周转效率，以应对市场持续调整带来的挑战。

3、经营风险

房地产行业正处于“保交楼、去库存、防风险”的关键期，项目开发周期长、资金密集的特点更加凸显。市场环境变化对公司的销售回款效率、成本控制能力及项目全周期风险管控体系构成持续考验，任何环节的疏忽都可能放大经营风险。公司需进一步强化现金流管理，严守交付底线，提升项目开发运营效率，夯实风险防控机制，确保经营安全与可持续发展。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及中国证监会、上海证券交易所相关规定，持续完善法人治理结构，健全内部控制制度，规范公司运作，加强信息披露，切实维护公司及全体股东合法权益。公司股东会、董事会及经营层职责清晰、运作规范，董事和高级管理人员勤勉尽责，依法依规参与公司决策和监督，关联董事对关联交易事项履行回避表决程序，有效保障公司合规稳健运营，推动公司实现持续健康发展。

1、关于股东与股东会：报告期内，公司依据《公司法》《股票上市规则》及《股东会议事规则》相关规定，召集并召开股东会2次。股东会在会议筹备、提案审议、议事程序、表决决议及信息披露等方面均严格遵守规范要求，保障全体股东特别是中小股东平等行使表决权。股东会审议关联交易时，严格履行程序，关联股东均予回避表决，确保交易公平、公正、公开，未损害中小股东利益。公司聘请律师对股东会进行现场见证，就会议程序、审议事项及出席人员资格出具法律意见书，确保会议合法有效。

2、关于控股股东与公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面保持独立。公司董事会及内部机构独立运作。控股股东与公司之间的关联交易均严格履行董事会、股东会审批程序，关联董事及关联股东回避表决；重大关联交易经审计委员会审核并出具意见。达到披露标准的关联交易均已依法披露。公司已建立健全防范控股股东及其关联方占用资金、损害公司利益的长效机制，报告期内未发生控股股东占用公司资金或资产的情形。

3、关于董事和董事会：公司董事会人数及构成符合法律法规要求，董事均了解其权利义务，依照《董事会议事规则》等制度勤勉履职，认真出席董事会会议。董事会召集、召开程序符合《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》及《独立董事工作制度》规定。董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，成员构成合理，各委员会依其工作条例积极开展工作，在公司治理中发挥专业作用。独立董事严格遵守《独立董事工作制度》，勤勉诚信履职；独立董事专门会议在关联交易等重大事项审议中履行事前审核与监督职责。

4、关于绩效评价和激励约束机制：公司已建立高级管理人员绩效评价标准与激励约束机制，高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律法规规定。

5、关于信息披露与透明度：公司严格遵循法律法规及《信息披露管理制度》，通过《上海证券报》《中国证券报》《证券日报》及上海证券交易所网站等指定渠道，真实、准确、完整、及时地披露信息，并切实做好信息披露前的保密工作。公司切实履行信息披露义务，保障信息披露的公开、公平、公正，维护公司及全体投资者特别是中小股东的合法权益。报告期内，公司未因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚。

6、关于投资者关系及相关利益者：公司指定董事会办公室专人负责投资者关系管理，通过多渠道与投资者保持良性互动：一是通过热线电话及上证e互动平台回应投资者问询，就普遍关注的经营情况予以说明，保障投资者知情权；二是做好机构投资者现场调研与实地考察接待工作，建立长期稳定沟通机制，提升公司在资本市场的透明度。报告期内，公司共召开3次业绩说明会。

7、关于内部控制制度的建立健全：公司持续完善内部控制体系，强化内控规范执行与落实，在加强日常监督与专项检查基础上，按年度审计计划对公司及子公司内部控制有效性实施内部审计。公司持续推进制度建设，提升内控管理水平，并聘请专业机构对新出台制度、指引及流程开展合规性审核。报告期内，公司完成了《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《内幕信息及知情人管理制度》等21项制度的修订工作，并同步取消监事会。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

公司控股股东为地产集团。地产集团定位为功能性企业，是上海重要的城市更新平台，主要从事旧区及城中村改造、保障房开发、工业园区产业升级、黄浦江两岸公益设施投资开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资等与政府职能衍生相关的业务。2018年，中华企业完成发行股份购买资产（以下简称“前次重组”），将地产集团控制的除中华企业之外的主要市场化房地产开发业务资产注入中华企业。受资产权属、盈利能力、区域特殊性等因素影响，前次重组中部分商品房、商办项目未注入上市公司。上述项目主要为因历史土地成片开发等原因形成的衍生项目，不构成重大不利影响的同业竞争情形。

2018年重大资产重组完成后，公司与地产集团按照各自业务定位开展经营活动。在履行政府功能类业务过程中，根据上海市政府统一安排和部署，地产集团受政府委托进行土地成片开发、城中村改造开发，存在因整体开发衍生取得少量商品房、商办等房地产开发项目的情形。该类项目主要为受政府要求对应取得。除开发主体不得变更或经公开市场处置未果的城中村改造、旧区改造等项目，以及因资产质量、盈利能力等原因被中华企业明确放弃受让或受托开发的项目外，地产集团均已履行对外转让、对外委托开发等相关程序，不涉及重大不利影响的同业竞争。

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
李钟	董事长	男	60	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
王昕轶	副董事长	男	49	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
李剑	副董事长、党委书记	男	54	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		140.18	否
段石磊	董事、总经理	男	40	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		81.34	否
严明勇	董事	男	58	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
史剑梅	独立董事	女	63	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		13.8	否
方芳	独立董事	女	63	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		13.8	否
李健	独立董事	男	42	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		13.8	否
顾昕	财务总监、董事会秘书	女	49	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		92.90	否
朱赧	副总经理	男	42	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		70.12	否
魏铭材	副总经理	男	39	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		89.05	否
吴韬	副总经理	男	43	2024.7.22	2027.6.26	-	-	-		70.41	否
汪兴贤	副总经理	男	43	2025.4.15	2027.6.26	-	-	-		32.68	否
合计	/	/	/	/	/	-	-	-	/	618.08	/

注：其中部分人员税前薪酬含 2025 年内发放的三年（2021 年-2023 年）任期考核金。

姓名	主要工作经历
李钟	1965年10月出生，中共党员，硕士研究生，高级工程师。历任上海对外经济贸易工程公司副总经理、总经理、党委副书记，上海外经贸投资（集团）有限公司副总裁、常务副总裁、总裁、董事、党委副书记，上海申虹投资发展有限公司副总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会董事长。现任上海地产（集团）有限公司副总裁，中华企业股份有限公司第十一届董事会董事长。
王昕轶	1977年9月出生，中共党员，硕士研究生学历。历任沈阳万科企业有限公司项目发展部投资主管、营销管理部项目营销经理，华润置地沈阳公司营销管理部助理经理、副经理，华润置地沈阳大区营销管理部副总监、总监、总经理，沈阳公司助理总经理，华润置地东北大区长春公司副总经理(主持工作)、总经理，华润置地华南大区党委委员、助理总经理、深圳公司总经理，华润置地华东大区党委委员、副总经理（主持工作），中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长。现任华润置地华东大区党委书记、总经理，中华企业股份有限公司第十一届董事会副董事长。
李剑	1971年8月出生，中共党员。博士研究生，高级工程师（教授级）。历任上海市建设工程管理有限公司副总工、总经理助理、上海市建设工程管理有限公司副总经理、总工程师、党委委员、上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长、上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司建设管理部经理、中华企业股份有限公司副总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长。现任中华企业股份有限公司党委书记、第十一届董事会副董事长。
段石磊	1985年1月出生，硕士研究生，经济师。历任上海联合融资担保公司市北区域管理部业务总监、业务二部副总监，上海市住房置业担保公司综合管理部副经理、风险管理部经理、市场业务部经理，上海地产龙阳置业发展有限公司投资运营部经理，上海地产（集团）有限公司战略投资部副总经理，上海地产（集团）有限公司计划经营部副总经理。现任中华企业股份有限公司党委副书记、第十一届董事会董事、总经理。
严明勇	1967年4月出生，研究生学历，正高级会计师。历任中国水利电力对外公司上海分公司本部财务经理，上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司成本主管，中锐控股集团财务经理，上海申通地铁集团有限公司财务部副部长，上海中星（集团）有限公司财务总监、上海地产（集团）有限公司财务管理部经理、资金管理部总经理，中华企业股份有限公司第九届、第十届董事会董事。现任上海地产（集团）有限公司财务资金部总经理，中华企业股份有限公司第十一届董事会董事。
史剑梅	1963年4月生,中共党员,大学学历,经济师,信用管理师（一级）。历任上海东方证券资本投资有限公司首席风控官、副总经理，曾兼任上海梅林正广和股份有限公司独立董事，上海万业企业股份有限公司独立董事，光明房地产集团股份有限公司独立董事，绿能慧充数字能源技术股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。现任中华企业股份有限公司第十一届董事会独立董事。
方芳	1963年11月生，中共党员，博士研究生，教授。历任上海财经大学上海国际银行金融专修学院院长，上海财经大学公共经济与管理学院副院长，上海财经大学公共经济与管理学院党委书记，现任上海财经大学财税投资学院投资发展研究院院长、金融专硕（首席投资官）教育中心主任，江苏联环药业股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十一届董事会独立董事。
李健	1983年7月生，中共党员，硕士研究生，注册会计师、税务师、律师。历任立信会计师事务所审计现场负责人，上海申浩律师事务所财税法中心副主任，上海股权托管交易中心业务经理。现任金浦产业投资基金管理有限公司新材料基金负责人，上海金桥信息股份有限公司独立董事，上海爱建集团股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十一届董事会独立董事。
顾昕	1976年5月出生，大学学历，高级会计师。历任上海众华沪银会计师事务所部门经理助理，蓝旗国际货运代理（上海）有限公司（KARL

	GROSS) 财务经理, 上海爱购商务服务有限公司财务经理, 上海国盛(集团)有限公司计划财务部高级经理, 上海建材(集团)有限公司财务总监。现任中华企业股份有限公司财务总监、董事会秘书。
朱赧	1983 年 5 月出生, 中共党员, 硕士研究生。历任上海世博国际酒店投资管理有限公司酒店管理部经理, 上海世博城市最佳实践区商务有限公司商业运营与项目发展部部门经理、副总经理兼上海世博滨江置业有限公司副总经理, 上海世博发展(集团)有限公司办公室总经理, 上海地产(集团)有限公司资产管理部副总经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
魏铭材	1986 年 5 月出生, 博士研究生, 高级经济师, 中共党员。历任上海地产农业投资发展有限公司企划部副经理(主持工作)、经理、产品营销部副经理(主持工作)、办公室副主任(主持工作)、主任, 上海市滩涂造地有限公司市场营销部临时负责人(主持工作)。现任上海新弘生态农业有限公司总经理、上海古北物业(集团)有限公司总经理、中华企业股份有限公司副总经理。
吴韬	1982 年 8 月出生, 中共党员, 硕士研究生, 正高级工程师。历任上海市建设工程管理有限公司虹桥商务区基础设施项目建设管理部副经理兼技术负责人、副总工程师、EPC 项目管理部副经理, 上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长助理, 上海地产虹桥建设投资(集团)有限公司建设管理部经理助理、副经理(主持工作), 中华企业股份有限公司工程与安全管理部总经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
汪兴贤	1982 年 8 月出生, 中共党员, 大学学历, 工程师。历任保利置业集团(上海)投资有限公司设计与技术管理中心总监助理、设计经理, 上海地产城市更新规划设计咨询有限公司设计咨询部经理, 上海地产(集团)有限公司规划设计部总经理助理、业务经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李钟	上海地产（集团）有限公司	副总裁	2018年5月	
严明勇	上海地产（集团）有限公司	财务资金部总经理	2019年3月	
在股东单位任职情况的说明				

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王昕轶	华润置地华东大区	党委书记、总经理		
方芳	上海财经大学财税投资学院投资发展研究院、金融专硕（首席投资官）教育中心、江苏联环药业股份有限公司	院长、主任、独立董事		
李健	金浦产业投资基金管理有限公司、上海金桥信息股份有限公司、上海爱建集团股份有限公司	基金负责人、独立董事		
在其他单位任职情况的说明				

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	股东会决定有关董事的报酬事项。董事会决定有关高级管理人员的报酬事项。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司薪酬与考核委员会包括3名独立董事在内，与会委员就高级管理人员报酬事项进行投票表决并一致同意通过相关事项。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	依据同行业报酬水平，结合本公司薪酬制度和年度经营业绩而确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	618.08万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	618.08万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核	依据2024年度绩效考核结果及2021年-2023年度三年任期考核结果，在2025年内兑现2024年度绩效薪酬及2021-2023年度三年任

依据和完成情况	期考核金。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	2024年度按领导人员标准年薪10%预留任期考核金；2025年度按上海地产集团规定的标准金额预留任期激励收入，同时预留标准绩效薪酬5%递延发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
汪兴贤	副总经理	聘任	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
李钟	否	12	12	12	0	0	否	0
王昕轶	否	12	12	12	0	0	否	1
李剑	否	12	12	12	0	0	否	2
段石磊	否	12	12	12	0	0	否	2
严明勇	否	12	12	12	0	0	否	2
史剑梅	是	12	12	12	0	0	否	2
方芳	是	12	12	12	0	0	否	2
李健	是	12	12	12	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	李健、史剑梅、方芳、严明勇
提名委员会	史剑梅、方芳、李健、李剑、段石磊
薪酬与考核委员会	方芳、李健、史剑梅、王昕轶、李剑
战略委员会	李钟、王昕轶、段石磊、史剑梅

(二) 报告期内审计委员会召开八次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年2月28日	第十一届董事会审计委员会关于选聘审计机构会议，会议审议：1. 研究讨论公司2025年度审计机构选聘工作事宜；2. 审议关于公司2025年度审计机构选聘方案的议案。	公司第十一届董事会审计委员会提议即日启动为公司提供2025年度财务报表和内部控制审计服务的会计师事务所选聘工作，并审议通过选聘方案的议案。	
2025年3月25日	第十一届董事会审计委员会2024年年度报告审计第二次会议，会议审议：1. 公司2024年度总经理工作报告及2025年工作计划（初稿）；2. 公司2024年度财务决算及编制财务报表情况（初稿）；3. 立信事务所介绍中华企业2024年度报告审计情况（初稿）；4. 立信事务所介绍中华企业2024年度内控审计情况（初稿）。	公司第十一届董事会审计委员会认真审阅了公司编制的2024年度财务报告，结合会计师事务所的初步审计意见，公司董事会审计委员会认为：公司编制的2024年度财务报告全面反映了公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。同意以此财务报告为基础编制公司2024年年度报告及年度报告摘要，经本委员会再审后提交董事会审议。同时要求会计师事务所	

		按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2024 年年度报告。	
2025 年 4 月 15 日	第十一届董事会审计委员会 2024 年年度报告审计第三次会议，会议审议：1. 关于公司 2024 年度计提资产减值准备的议案；2. 公司 2024 年度财务决算报告；3. 审阅中华企业 2024 年度财务报告审计情况汇报；4. 公司 2024 年度财务报表及附注；5. 审阅中华企业 2024 年度内部控制审计报告；6. 中华企业 2024 年度内部控制评价报告；7. 公司 2024 年度对会计师事务所履职情况评估报告；8. 2024 年度审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告；9. 第十一届董事会审计委员会 2024 年度履职情况报告；10. 关于公司 2025 年度对外担保计划的议案；11. 关于公司 2025 年度融资计划的议案；12. 公司 2024 年度利润分配预案；13. 关于公司 2024 年度日常关联交易实际发生额及 2025 年度预计日常关联交易发生额的议案；14. 关于公司提供财务资助的议案；15. 关于公司 2025 年度项目储备计划的议案；16. 关于公司 2024 年内部审计工作总结与 2025 年内部审计工作计划的议案。	公司第十一届董事会审计委员会审议通过各项议案。	
2025 年 4 月 28 日	第十一届董事会审计委员会 2025 年第一季度报告会议，会议审议：公司 2025 年第一季度财务报告。	公司第十一届董事会审计委员会审议通过议案。	
2025 年 5 月 29 日	第十一届董事会审计委员会关于聘请 2025 年度审计机构会议，会议审议：关于公司聘请 2025 年度审计机构的议案。	公司第十一届董事会审计委员会审议通过议案。	
2025 年 8 月 21 日	第十一届董事会审计委员会 2025 年半年度报告会议，会议审议：1. 公司 2025 年半年度财务报告；2. 关于公司 2025 年上半年内部控制监督工作报告。	公司第十一届董事会审计委员会审议通过各项议案。	
2025 年 10 月 29 日	第十一届董事会审计委员会 2025 年第三季度报告会议，会议审议：公司 2025 年第三季度财务报告。	公司第十一届董事会审计委员会审议通过议案。	
2025 年 12 月 24 日	第十一届董事会审计委员会 2025 年年度报告第一次会议，会议审议：1. 众华事务所关于中华企业 2025 年度审计计划；2. 众华事务所介绍关于中华企业 2025 年度财务报表和内部控制的预审情况。	公司第十一届董事会审计委员会同意 2025 年度财务报告及内部控制审计的工作计划和人员安排，并要求会计师、公司内审人员应严格按照相关规定做好	

		审计及内控测评工作，进一步细化工作措施，确保年报披露工作按时保质完成。	
--	--	-------------------------------------	--

(三) 报告期内提名委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月15日	1、关于审议董事会提名委员会2024年度工作报告 2、关于提名公司副总经理的议案	1、公司董事会审议通过了关于公司董事会提名委员会2024年度工作报告。2、公司董事会同意提名汪兴贤同志为公司副总经理。	

(四) 报告期内战略委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月15日	审议董事会战略委员会2024年度工作报告	审议通过了：董事会战略委员会2024年度工作报告	
2025年8月27日	审议关于参与收购上海新枫安企业发展有限公司100%股权的议案	审议通过了：关于参与收购上海新枫安企业发展有限公司100%股权的议案	

(五) 报告期内薪酬与考核委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月15日	1、公司董事、监事和高级管理人员薪酬的议案；2、董事会薪酬与考核委员会2024年度工作报告	通过公司董事、监事和高级管理人员薪酬的议案、董事会薪酬与考核委员会2024年度工作报告	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	50
主要子公司在职员工的数量	1,158
在职员工的数量合计	1,208
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	425
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	543
销售人员	67
技术人员	237
财务人员	97
行政人员	264
合计	1,208
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	72
本科	469
大专	391
高中及以下	276
合计	1,208

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司以货币形式支付给员工的劳动报酬，由岗位工资、浮动薪酬和福利三部分组成，其中岗位工资指岗位基本工资；浮动薪酬指绩效奖金；福利指公司为员工办理企业年金、补充公积金（社保统筹部分，基本保险部分除外）等各类福利。公司的薪酬总额主要依据公司薪酬策略、经济效益、在职职工人数、行业薪酬水平、社会物价水平等因素综合确定。

(三) 培训计划

适用 不适用

2025年按照培训规划实施培训计划，员工参与培训 22122 总人次，员工平均受训时间 17.4 小时，培训覆盖率 100%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，充分考虑股东回报，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自1993年上市以来，坚持或股票股利或现金的方式实施利润分配，现金分红总额已累计43.41亿元。2014年，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并经股东会审议通过。（详见公司分别于2014年4月12日、4月24日在上海证券交易所网站上披露的编号为临2014-018号及临2014-024号公告）。

2026年3月23日，经公司董事会审议通过，公司2025年度利润分配预案为：根据中国证监会《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引--第1号规范运作》及《公司章程》等相关规定，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）。预案尚需提交公司年度股东会年会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每10股送红股数（股）	
每10股派息数（元）（含税）	0.059
每10股转增数（股）	
现金分红金额（含税）	35,672,198.46
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	118,637,140.44
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.07
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	-
合计分红金额（含税）	35,672,198.46
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.07

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	204,963,991.01
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	162,388,649.81
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	367,352,640.82
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	119,011,779.63
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	308.67
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	118,637,140.44
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	105,320,152.19

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司按照相关法律法规、《公司章程》及《董事会薪酬与考核委员会议事规则》等管理制度，再结合公司的实际发展情况，建立符合高级管理人员的薪酬管理制度。高管人员的年度绩效结果和高管年度绩效奖金紧密挂钩，通过评估年初制定的高管个人绩效目标完成情况，结合经营计划总目标综合考评，确定并发放高级管理人员的年度绩效奖金。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照证监会对上市公司内控的相关规定，依据《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》以及公司内部控制管理制度，在已建立的内控体系基础上不断完善内控制度。目前公司内控制度涵盖房地产开发、资产运营、城市生活服务等各大业务板块，构建了包括营销管理、招标采购、工程管理、财务管理等18个职能、业务条线的制度与指引体系，应用于规范具体业务操作环节，落实责任，全面控制各类风险。

公司通过内部审计、自我检查评价、聘请中介机构开展专项审计等方式，系统梳理了公司制度体系，进一步规范了公司治理工作流程，有效提升了公司风险治理水平。

公司内部控制体系结构合理，符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会、管理层坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强对子公司建设项目的内控制度执行力和内控管理有效性。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。公司结合行业特点和业务拓展经营情况，出台了《中华企业消防安全管理制度》，修订完善了《业绩考核安全专项扣分细则（暂行）》等一系列内控管理制度，从业务层面建立了系统的内控制度体系及长效的内控监督机制。同时，以全面预算为抓手，提升财务预警能力，注重财务数据分析，加强资金使用监管，建立全覆盖的风险管理体系，强化对各业务板块子公司经营管理情况审计，进一步夯实全面风险管理能力。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请众华会计师事务所对公司2025年度的财务报告内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，与公司董事会自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

中华企业始终将可持续发展作为企业高质量发展的核心驱动力，坚持以环境、社会和公司治理（ESG）为导向，将社会责任与绿色发展理念融入经营管理全过程，推动经济效益与社会价值协同提升。为保障公司在复杂多变的市场环境中实现长期稳健发展，公司持续完善“决策层—管理层—执行层”三级 ESG 治理架构，强化部门协同与责任落实，提升可持续发展管理的系统化与专业化水平；严格落实国家及地方绿色建筑标准，积极推进绿色设计与建设，打造生态友好型人居空间；坚持党建引领，扎实推进乡村振兴和结对帮扶工作，持续巩固脱贫成果，积极助力共同富裕。

中华企业在对标上海市国有控股上市公司环境、社会和治理（ESG）指标体系的基础上，按照上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 4 号——可持续发展报告编制（2026 年 1 月修订）》要求编制《中华企业 2025 年度环境、社会及治理（ESG）报告》，展现了公司本年度的可持续发展实践成果。未来，公司将围绕治理体系优化、绿色低碳转型、员工价值提升及乡村振兴赋能等重点领域深化实践，推动 ESG 与核心业务深度融合，不断提升可持续发展能力，为打造“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”注入更强动能。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	30	上海市崇明庙镇窑桥村 10 万帮付款、云南省大理州南涧县南涧镇团山村 20 万帮付款
其中：资金（万元）	30	

具体说明

适用 不适用

为持续深化城乡党组织结对帮扶工作、助力对口地区全面推进乡村振兴，中华企业自觉履行国有企业社会责任，继续贯彻落实“百企帮百村”结对帮扶行动计划。2025 年，中华企业继续履行与上海市崇明庙镇窑桥村、云南省大理州南涧县南涧镇团山村签订的《结对帮扶协议书》，中华企业发挥党建引领作用，认真履行结对帮扶协议责任，积极主动为团山村、窑桥村解决经济等方面的实际困难，常抓扶贫帮困工作不松懈，为乡村振兴筑牢基石。

1、发挥党建引领作用，认真落实结对工作。公司党委对结对帮扶活动十分重视，把扶贫行动作为年度重点工作，确定公司党群工作部为主要责任部门，负责扶贫工作落地。公司党委领导带队实地考察，了解帮扶地区的村民人口情况、党员情况、贫困情况、特色资源和产业发展，因地制宜，增强结对帮扶的针对性、有效性。

2、采取多种形式，为乡村解决实际困难。2025 年，公司筹措帮扶资金 30 万元，从结对双方的实际出发，帮扶资金主要聚焦为民实事项目、困难补助、党建点提升，改善维修村级道路、补助困难群众、对村党建点提升改造等，为民办实事解民忧。

3、强化责任担当，履行社会责任。公司开展结对帮扶工作为服务社会、贡献社会提供了较好的平台，做好村企共建工作，履行上市公司的社会责任。同时开展帮扶工作也有利于提升中华企业的品牌知名度和社会美誉度，推进公司文明单位创建工作，也是推动改革发展的重要体现。

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	保证公司独立性	地产集团	<p>1、保证公司人员独立（1）保证公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含公司及其控制的企业，下同）。保证公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在公司工作并领取薪酬。（2）保证公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证地产集团推荐出任公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预公司董事会、监事会和股东会已经做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立完整（1）保证公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控制的其他企业，公司的资产全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营。（2）保证公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集团控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。3、保证公司的财务独立（1）</p>	2016年11月23日	是	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是		

		<p>保证公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。4、保证公司机构独立（1）保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。（2）保证公司按照法人治理结构要求，设立股东会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。5、保证公司业务独立（1）保证公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。（2）保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行干预，公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。（3）除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与公司主营业务直接相竞争的业务。（4）保证尽可能减少公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给公司造成经济损失，地产集团将向公司进行赔偿。</p>					
规范关联交易	地产集团	<p>1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策；2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与公司发生关联交易；3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议；地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收</p>	2016年11月23日	是	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间	是	

		益；5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公司及其下属企业的资金、资产，亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失，地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。			内			
资产 权属 完整		1、地产集团合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；2、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下；3、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。	2016 年 11 月 23 日	是	2016 年 11 月 23 日	是		
解决 同业 竞	地产 集团	1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使地产集团与上市公司及其控制的企业的主营业	2018 年 5 月 22 日	是	地产 集团 于 2025 年	是		

争		<p>务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。2、除前述情形外，本次重大资产重组完成后，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。</p>			11月变更了避免同业竞争承诺的内容，因此本承诺期限为2018年5月22日至2025年11月27日			
解决同业竞争	地产集团	<p>1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的城市保障类企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目。在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商品房及其他商业项目开发，对属于《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《上海市城市更新条例》、《上海市人民政府办公厅关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见》、《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》等政策法规规定的城中村改造、</p>	2025年11月28日	是	2025年11月27日，地产集团作为	是		

		<p>旧区改造等项目，因开发主体不得变更或经公开市场出售未果（因项目可行性研究报告测算 IRR 低于 8%，中华企业经决策不参与，同时其他第三方亦未参与）的除外。在不涉及承接城市更新等功能保障任务的情况下，如地产集团出现与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内按国有资产处置相关规定将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权，但因项目资产质量、盈利能力等因素影响（项目可行性研究报告测算 IRR 低于 8%），中华企业明确放弃受让及受托开发的，地产集团可以寻求其他第三方合作开发或自行开发。前次重组中未注入中华企业的地块或项目，如与上市公司业务存在实质性同业竞争的，若不适宜注入的因素消除、实际开发条件具备、相应转让或者委托开发事项能够获得项目股东会审议通过（仅适用于与其他第三方主体合作的情况），地产集团将参照上述承诺的内容执行。2、除前述情形外，自承诺函生效日起，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。</p>			公司控股股东期间内			
解决同业竞争	地产集团	<p>地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团股权转让事宜补充承诺如下：1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅</p>	2018年6月8日、2018年4月28日、2017年12月22	是	自地产集团控股上海世博发展（集团）有限	是		

		<p>为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥交通枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。6、截至 2017 年 8 月 22 日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。</p>	日		<p>公司（即 2018 年 6 月 8 日）、上海申虹投资发展有限公司（即 2018 年 4 月 28 日）及上房集团（即 2017 年 12 月 22 日）至地产集团作为控股股东并实际</p>			
--	--	--	---	--	--	--	--	--

						控制上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司和上房集团期间			
其他	地产集团	根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。	2017年5月23日	是	2017年5月23日至长期	是			
其他	地产集团	公司对自身及中星集团在2015年1月1日至2016年12月31日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、	2017年5月23日	是	2017年5月23日至长期	是			

			哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	280	228
境内会计师事务所审计年限	25年	1年
境内会计师事务所注册会计师姓名	饶海兵、阮臻	李倩、龚立诚
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	饶海兵4年；阮臻1年。	1年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第十一届董事会第四次临时会议审议通过并提交公司2024年度股东会年会审议通过《关于公司聘请2025年度审计机构的议案》，公司决定聘任众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度财务审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

鉴于立信会计师事务所（特殊普通合伙）已经连续多年为公司提供审计服务并已满规定年限，根据中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会和中国证券监督管理委员会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》相关规定和监管要求，同时为保证审计报告的质量，维护公司及全体股东的利益，保障选聘工作的公平公正，经公开招标比选，公司拟聘请众华会计师事务所为 2025 年度审计机构，为公司提供财务报表审计及内部控制审计服务。公司已就该事项与前后任会计师事务所进行了沟通，立信会计师事务所和众华会计师事务所均已明确知悉本事项且无异议。

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2025 年 4 月 15 日，公司第十一届董事会第五次会议审议通过《关于公司 2024 年度日常关联交易实际发生额及 2025 年度预计日常关联交易发	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2025-009《关于公司

生额的议案》，关联董事回避表决，该议案于2025年6月20日经公司股东会审议通过。	2024年度日常关联交易实际发生额及2025年度日常关联交易预计发生额的公告》。
公司受新枫安公司委托，负责建设管理上海市徐汇区沈家里地块项目。（备注：本次代建事项已于公司收购新枫安公司70%股权后终止）	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2025-026《中华企业股份有限公司关联交易公告》。
公司全资子公司上海澜钻置业有限公司与宸嘉发展集团有限公司全资子公司上海新祺弘创置业有限公司成功竞得新枫安公司100%股权，澜钻置业持股70%，新祺弘创持股30%。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2025-031《关于公司组成联合体成功竞得上海新枫安企业发展有限公司100%股权暨关联交易的公告》。

报告期内，除已披露的关联交易外，与关联方地产集团及其控股子公司发生的日常关联交易金额合计不超过4,663万元，其中接受劳务不超过1,395万元，提供劳务类别不超过772万元，承租类别不超过1,216万元；出租类别不超过1,280万元。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司上海澜钻置业有限公司与宸嘉发展集团有限公司全资子公司上海新祺弘创置业有限公司成功竞得新枫安公司100%股权，澜钻置业持股70%，新祺弘创持股30%。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2025-031《中华企业股份有限公司关于公司组成联合体成功竞得上海新枫安企业发展有限公司100%股权暨关联交易的公告》。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							-11,260.31							
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														
担保总额占公司净资产的比例(%)														
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明							报告期末不涉及任何对外担保							

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

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

2、基于上海地产集团及中华企业主营业务情况，为保护公司中小股东利益，应对当前不断变化的房地产市场形势，提高公司持续经营能力，避免上海地产集团及其控制的其他企业与公司形成同业竞争，控股股东上海地产集团对之前出具的关于避免同业竞争的承诺内容进行变更。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2025-035 号公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
25中企01公司债 券	2025年1 月7日	1.88%	15.20亿	2025年1 月15日	15.20亿	2030年1 月9日
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

详见请见本报告第七节。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	60,531
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	62,393
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性 质
					股份状态	数量	
上海地产 （集团）有 限公司	-	3,942,607,879	65.21	0	无		国有法 人
华润置 地控 股有 限公 司	-	412,246,713	6.82	0	无		国有法 人
上海国盛 （集团）有 限公司	-7,960,000	173,000,000	2.86	0	未知		国有法 人
上海谐 意资 产管 理有 限公 司	-	144,000,000	2.38	0	未知		国有法 人
香港中 央结 算有 限公 司	1,248,810	23,391,977	0.39	0	未知		其他
林丽萍	19,048,800	19,048,800	0.32	0	未知		境内自 然人
李林华	310,000	17,680,000	0.29	0	未知		境内自 然人
韦琼花	11,000,042	16,888,842	0.28	0	未知		境内自 然人

招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	1,646,384	16,701,863	0.28	0	未知	其他
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,264,962	15,514,591	0.26	0	未知	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
上海地产（集团）有限公司	3,942,607,879	人民币普通股	3,942,607,879			
华润置地控股有限公司	412,246,713	人民币普通股	412,246,713			
上海国盛（集团）有限公司	173,000,000	人民币普通股	173,000,000			
上海谐意资产管理有限公司	144,000,000	人民币普通股	144,000,000			
香港中央结算有限公司	23,391,977	人民币普通股	23,391,977			
林丽萍	19,048,800	人民币普通股	19,048,800			
李林华	17,680,000	人民币普通股	17,680,000			
韦琼花	16,888,842	人民币普通股	16,888,842			
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	16,701,863	人民币普通股	16,701,863			
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	15,514,591	人民币普通股	15,514,591			
前十名股东中回购专户情况说明	前十名股东中不含回购专户					
上述股东委托表决权、受	无					

托表决权、放弃表决权的说明	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>3、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

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

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海地产(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	黄永平
成立日期	2002年11月15日
主要经营业务	土地储备前期开发,滩涂造地建设管理、市政基础设施投资,旧区改造,廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告期末,地产集团间接持有上海耀皮玻璃集团股份有限公司 A 股 31.8344%股权、B 股 0.9431%股权,合计共 32.7776%股权。截止报告期末,地产集团持有绿地控股集团股份有限公司 A 股 25.82%股权。

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

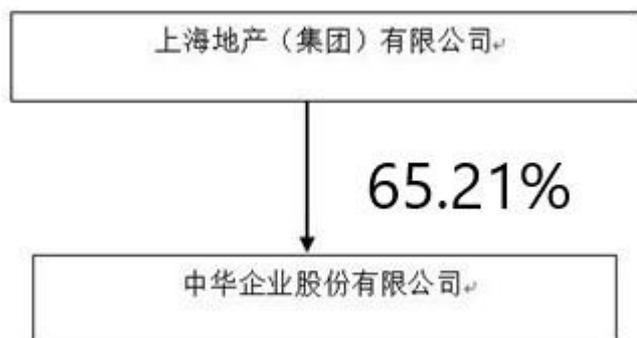
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会
----	----------------

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

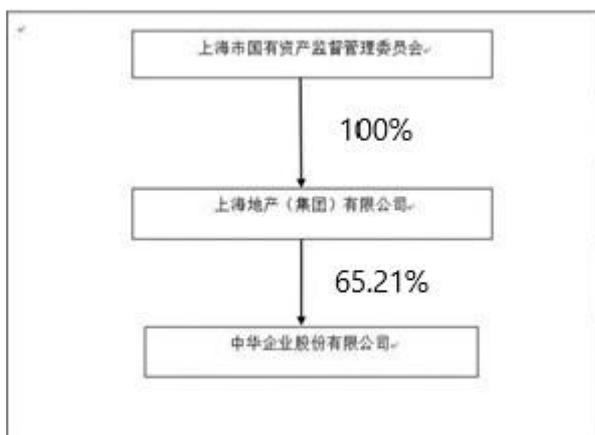
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
中华企业股份有限公司2021年度面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 中企01	188228	2021年6月10日	2021年6月15日	-	2026年6月15日(期限:3+2年)	30.87	2.55	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价和协议交易	否
中华企	23 中企	138811	2023年	2023年	-	2027年	7.50	2.18	按年付	上海证	中国国	中国国	面向专	竞价、报	否

业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	01		1月6日	1月10日		1月10日(期限: 2+2年)			息, 到期一次还本	券交易所	际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	际金融股份有限公司	业投资者交易的债券	价、询价和协议交易	
中华企业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 中企 01	256181	2024 年 11 月 5 日	2024 年 11 月 7 日	2027 年 11 月 7 日	2029 年 11 月 7 日(期限: 3+2年)	31.50	2.40	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价和协议交易	否
中华企业股份有限公司 2025	25 中企 01	257022	2025 年 1 月 7 日	2025 年 1 月 9 日	2028 年 1 月 9 日	2030 年 1 月 9 日(期限: 3+2年)	15.20	1.88	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价和协议交易	否

年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)											司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司				
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司已于 2025 年 6 月 15 日按时支付利息
中华企业股份有限公司 2023 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司已于 2025 年 1 月 10 日按时支付利息
中华企业股份有限公司 2024 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司已于 2025 年 11 月 7 日按时支付利息

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

“23 中企 01”包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。23 中企 01 于 2025 年 1 月 10 日实际发放回售资金，且发行人决定将本期债券后续期限的票面利率下调 139 个基点，即 2025 年 1 月 10 日至 2027 年 1 月 9 日 23 中企 01 的票面利率为 2.18%。

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦	阮臻、饶海兵、陆成、林盛宇、李磊明、殷昱	饶海兵、陆成	021-63391166
众华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 18 楼		龚立诚	021-63525500
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层		管文静	010-65051166
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼		赵润璋	021-68801584
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼		董书辉、鲁尹翔	021-38032456
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层		陈典	021-20262310
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼东楼 18 层		叶国俊、陈伟	010-58785588
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101		石炆、李昂	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
立信会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）	鉴于立信会计师事务所（特殊普通合伙）已经连续多年为公司提供审计服务并已满规定年限，根据中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会和中国证券监督管理委员会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》相关规定和监管要求，同时为保证审计报告的质量，维护公司及全体股东的利益，保障选聘工作的公平公正，经公开招标比选，公司拟聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）为2025年度审计机构，为公司提供财务报表审计及内部控制审计服务。	公司于2025年5月29日召开第十一届董事会第四次临时会议，审议通过了《关于公司聘请2025年度审计机构的议案》，并于2025年6月20日召开2024年度股东会年会审议通过。	无重大不利影响

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

债券代码	债券简称	现状	执行情况	变化情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	截止报告期末情况	变更对债券投资者权益的影响
188228	21 中企 01	21 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，21 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。		否	-	-			-
138811	23 中企 01	23 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，23 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。		否	-	-			-
256181	24 中企 01	24 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，24 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。		否	-	-			-
257022	25 中企 01	25 中企 01 设置保证担保。本期债券由上海地产(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	报告期内，25 中企 01 的担保情况、偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化，且均得到有效执行。		否	-	-			-

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
257022	25 中企 01	否	-	15.20	0.00	0.00

2、募集资金用途变更调整情况

适用 不适用

3、募集资金的使用情况**(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
257022	25 中企 01	15.20	-	15.20	-	-	-	-

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
257022	25 中企 01	置换到期公司债券(19中企 02)本金	

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用 不适用

(4). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(5). 募集资金用于其他用途

适用 不适用

(6). 临时补流

适用 不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
257022	25 中企 01	本期债券的募集资金将用于置换到期公司债券本金	置换到期公司债券“19 中企 02”本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.79亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.05亿元，减少：0.19亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.65亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.65亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.36%是否超过合并口径净资产的10%：是 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行 □不适用

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为170.41亿元和184.59亿元，报告期内有息债务余额同比变动8.32%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		54.56	54.16	108.72	58.90
银行贷款		1.46	13.58	15.04	8.15
非银行金融机构贷款		37.41		37.41	20.26
其他有息债务		0.50	22.92	23.42	12.69
合计		93.93	90.66	184.59	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额86.02亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额22.70亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为224.47亿元和267.66亿元，报告期内有息债务余额同比变动19.24%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		54.56	54.16	108.72	40.62
银行贷款		2.73	95.39	98.12	36.66
非银行金融机构贷款		37.41		37.41	13.97
其他有息债务		0.50	22.91	23.41	8.75
合计		95.20	172.46	267.66	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额86.02亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额22.70亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
中华企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 中华企业 MTN001	102380317.I B	2023 年 2 月 23 日	2023 年 2 月 27 日	2026 年 2 月 27 日 (期限: 3 年)	22.00	3.82	按年付息, 到期一次还本	银行间市场	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
中华企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	报告期内, 公司已于 2025 年 2 月 27 日按时支付利息

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼18层		叶国俊、俞爱婉	010-58785588
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市南京东路61号新黄浦金融大厦	饶海兵、阮臻	饶海兵、阮臻	021-63391166
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101		黎小琳、刘旭冉	010-66428877
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路12号		杨云	021-31882823

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
中华企业股份有限公司2023年度第一期中期票据	22	22	0	无	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

良好

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	72,626,559.63	-430,697,700.15	不适用	报告期内公司交房结利的产品较上年同期增加以及权益法核算单位上海保锦润房地产有限公司因交房结利，从而使得扣除非经常性损益后的净利润较上年同期增加。
流动比率	2.19	2.41	-9.13	
速动比率	0.79	1.06	-25.47	
资产负债率 (%)	67.40	70.12	减少 2.72 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.09	0.08	12.50	
利息保障倍数	2.39	1.36	75.74	报告期内公司交房结利的产品较上年同期增加以及权益法核算单位上海保锦润房地产有限公司因交房结利，从而使得息税前利润较上年同期增加
现金利息保障倍数	0.63	3.83	-83.55	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	2.93	1.82	60.99	报告期内公司交房结利的产品较上年同期增加以及权益法核算单位上海保锦润房地产有限公司因交房结利，从而使得 EBITDA 较上年同期增加
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

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等；
- (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交纳土地增值税，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对预计收入、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。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 李倩
（项目合伙人）

中国注册会计师 龚立诚

中国，上海

2026年3月23日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	14,117,028,387.29	17,844,377,953.43
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	60,892,408.57	53,059,759.75
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	344,645,085.71	311,802,971.15
应收款项融资			
预付款项	七、8	19,141,588.40	7,313,368.75
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	160,280,261.59	202,290,097.00
其中：应收利息			
应收股利			1,729,081.08
买入返售金融资产			
存货	七、10	27,200,935,943.52	24,669,511,021.55
其中：数据资源			
合同资产	七、6	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	七、13	636,513,148.12	772,008,044.45
流动资产合计		42,541,703,272.12	43,862,445,807.08
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	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	七、19	3,501,439.76	4,671,863.76
投资性房地产	七、20	9,297,531,677.21	9,725,690,430.37
固定资产	七、21	859,107,833.48	897,871,214.54
在建工程	七、22	29,832,586.16	24,482,763.63
生产性生物资产	七、23	13,300,625.17	13,482,734.76
油气资产			
使用权资产	七、25	63,706,967.48	81,990,533.14
无形资产	七、26	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	七、28	61,292,872.82	71,650,379.31
递延所得税资产	七、29	958,500,876.24	1,037,094,876.14
其他非流动资产	七、30	15,151,500.49	4,174,377.42
非流动资产合计		12,464,933,437.89	12,915,271,537.72
资产总计		55,006,636,710.01	56,777,717,344.80
流动负债：			
短期借款	七、32	60,033,672.22	20,013,333.34
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	1,783,755,032.54	2,237,511,502.99
预收款项	七、37	25,436,265.48	31,177,358.64
合同负债	七、38	2,866,116,370.67	8,869,434,314.31
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	155,238,459.56	181,783,848.55
应交税费	七、40	1,657,636,059.47	1,324,090,610.23
其他应付款	七、41	3,378,487,342.13	3,479,391,587.54
其中：应付利息			
应付股利	七、41	1,336,950.94	1,336,950.94
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	9,490,691,989.23	1,263,679,211.71
其他流动负债	七、44	11,637,207.28	778,224,081.37
流动负债合计		19,429,032,398.58	18,185,305,848.68
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	9,539,124,361.40	10,418,885,561.40
应付债券	七、46	7,707,701,214.33	10,771,742,384.43
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	35,164,262.64	57,325,790.91
长期应付款	七、48	99,201,270.28	99,389,547.64
长期应付职工薪酬	七、49	93,605,494.17	98,829,623.17
预计负债	七、50	8,928,851.69	10,026,989.69
递延收益	七、51	145,728,428.31	156,669,753.09
递延所得税负债	七、29	16,282,689.54	16,497,084.36
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,645,736,572.36	21,629,366,734.69
负债合计		37,074,768,970.94	39,814,672,583.37
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	七、53	6,046,135,331.00	6,046,135,331.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,276,888,973.06	1,283,171,469.59
减：库存股			
其他综合收益	七、57	-11,812,500.00	-13,350,875.00
专项储备			
盈余公积	七、59	913,741,809.49	902,039,570.36
一般风险准备			
未分配利润	七、60	6,222,774,872.39	6,115,839,971.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,447,728,485.94	14,333,835,467.03
少数股东权益		3,484,139,253.13	2,629,209,294.40
所有者权益（或股东权益）合计		17,931,867,739.07	16,963,044,761.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		55,006,636,710.01	56,777,717,344.80

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
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	十九、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	十九、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
流动资产合计		14,286,583,111.31	20,274,047,005.92
非流动资产：			
债权投资		1,000,000.00	1,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	十九、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			
非流动资产合计		17,853,713,666.15	17,116,362,000.93
资产总计		32,140,296,777.46	37,390,409,006.85
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		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			
流动负债合计		13,473,060,673.26	12,013,227,362.18
非流动负债：			
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			

非流动负债合计		9,087,012,964.17	16,032,062,311.27
负债合计		22,560,073,637.43	28,045,289,673.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		6,046,135,331.00	6,046,135,331.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,548,309,617.45	2,548,309,617.45
减：库存股			
其他综合收益		-2,630,000.00	-2,790,000.00
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
所有者权益（或股东权益）合计		9,580,223,140.03	9,345,119,333.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计		32,140,296,777.46	37,390,409,006.85

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	七、61	10,557,337,769.46	6,958,965,588.61
其中：营业收入		10,557,337,769.46	6,958,965,588.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,426,733,603.51	6,577,725,648.25
其中：营业成本	七、61	7,595,579,976.41	4,695,828,349.69
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	805,000,395.06	727,859,576.29
销售费用	七、63	137,987,409.18	117,283,791.39
管理费用	七、64	296,745,779.43	336,051,600.55
研发费用			
财务费用	七、66	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	七、67	19,168,861.42	25,275,932.48
投资收益（损失以“－”号填	七、68	260,052,646.68	79,132.04

列)			
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			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	6,662,224.82	8,377,486.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	2,581,112.30	-3,054,515.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-112,848,160.02	-71,411,585.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	6,984,539.88	158,214,507.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,313,205,391.03	498,720,899.25
加：营业外收入	七、74	22,210,551.27	23,982,552.18
减：营业外支出	七、75	9,693,281.35	52,178,863.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,325,722,660.95	470,524,588.38
减：所得税费用	七、76	898,053,658.90	403,529,381.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		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（净亏损以“-”号填列）		427,669,002.05	66,995,207.33
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		118,637,140.44	-316,761,789.88
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		309,031,861.61	383,756,997.21
六、其他综合收益的税后净额	七、77	1,600,000.00	-7,290,000.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		1,538,375.00	-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			
2.将重分类进损益的其他综合收益			

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		61,625.00	-250,875.00
七、综合收益总额		429,269,002.05	59,705,207.33
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		120,175,515.44	-323,800,914.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		309,093,486.61	383,506,122.21
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.02	-0.05
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.02	-0.05

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、4	81,966,765.00	136,593,653.82
减：营业成本	十九、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（损失以“-”号填列）	十九、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（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		7,375,550.00	7,962,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-23,264,890.47	-18,154,998.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）			

填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			3,511.25
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		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
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		234,943,806.63	-255,015,154.49
减:所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		234,943,806.63	-255,015,154.49
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		234,943,806.63	-255,015,154.49
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		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			
六、综合收益总额		235,103,806.63	-256,765,154.49
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.04	-0.04
(二)稀释每股收益(元/股)		0.04	-0.04

公司负责人:李钟 主管会计工作负责人:顾昕 会计机构负责人:孙婷

合并现金流量表
2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量:			

销售商品、提供劳务收到的现金		5,051,181,710.25	7,047,299,832.95
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		29,255,668.12	20,234,369.19
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	273,620,858.94	552,038,525.60
经营活动现金流入小计		5,354,058,237.31	7,619,572,727.74
购买商品、接受劳务支付的现金		3,879,576,374.38	2,447,774,062.68
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		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	七、78	435,018,201.84	358,248,625.55
经营活动现金流出小计		6,537,260,944.14	5,266,624,099.72
经营活动产生的现金流量净额		-1,183,202,706.83	2,352,948,628.02
二、投资活动产生的现金流量：			
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			

投资活动现金流入小计		58,719,799.04	134,934,328.64
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
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			7,247,447.42
投资活动现金流出小计		37,848,616.51	16,648,066.26
投资活动产生的现金流量净额		20,871,182.53	118,286,262.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
筹资活动现金流入小计		3,003,500,000.00	6,848,084,500.00
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	七、78	60,839,167.73	129,865,489.75
筹资活动现金流出小计		5,580,166,734.88	9,877,234,152.90
筹资活动产生的现金流量净额		-2,576,666,734.88	-3,029,149,652.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,644.18	3,167.56
五、现金及现金等价物净增加额		-3,739,001,903.36	-557,911,594.94
加：期初现金及现金等价物余额		17,723,360,110.76	18,281,271,705.70
六、期末现金及现金等价物余额		13,984,358,207.40	17,723,360,110.76

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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

经营活动现金流入小计		239,646,395.44	230,878,884.98
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
经营活动现金流出小计		120,677,395.63	134,996,742.91
经营活动产生的现金流量净额		118,968,999.81	95,882,142.07
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计		7,664,591,213.84	900,800,613.28
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			
投资活动现金流出小计		8,896,778,342.18	908,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,232,187,128.34	-7,199,386.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,768,000,000.00	6,326,084,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,768,000,000.00	6,326,084,500.00
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
筹资活动现金流出小计		984,026,449.44	9,259,360,100.14
筹资活动产生的现金流量净额		783,973,550.56	-2,933,275,600.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余		5,956,767,364.11	8,801,360,208.90

额			
六、期末现金及现金等价物余额		5,627,522,786.14	5,956,767,364.11

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

合并所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	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、本年期初余额	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（减少以“-”号填列）					-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							-6,282,496.53	468,336,472.12	462,053,975.59
（三）利润分配										11,702,239.13	-11,702,239.13		-12,500,000.00	-12,500,000.00
1. 提取盈余公积										11,702,239.13	-11,702,239.13			
3. 对所有者（或股东）的分配													-12,500,000.00	-12,500,000.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	6,046,135,331.00				1,276,888,973.06			-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

中华企业股份有限公司2025 年年度报告

项目	2024 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	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、本年期初余额	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（减少以“-”号填列）	-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	-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												-169,291,792.55	-9,435,896.49	-178,727,689.04
1. 提取盈余公积												-169,291,792.55	-9,435,896.49	-178,727,689.04
3. 对所有者（或股东）的分配												-169,291,792.55	-9,435,896.49	-178,727,689.04
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	6,046,135,331.00				1,283,171,469.59		-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

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司所有者权益变动表

中华企业股份有限公司2025 年年度报告

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	-117,921,415.31	9,345,119,333.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,046,135,331.00				2,548,309,617.45		-2,790,000.00		871,385,800.26	-117,921,415.31	9,345,119,333.40
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							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. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									11,702,239.13	-11,702,239.13	
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											
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

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年期初余额	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（减少以“－”号填列）	-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. 所有者投入的普通股	-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、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

中华企业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在上海证券交易所上市。公司的统一的社会信用代码:913100001323409633。所属行业为房地产类。

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

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

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

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

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

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

截至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。本公司主要经营活动为:商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产(集团)有限公司,本公司的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2026年3月23日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“收入”、“营业收入和营业成本”

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司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

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

√适用 不适用

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 不适用

项目	重要性标准
重要的在建工程	单个工程项目预算超过1,000万元
重要的应付账款、其他应付款	账龄超过1年的应付账款、其他应付款超过应付账款总额、其他应付款总额的5%且金额大于1亿元
重要的合同负债	合同负债变动金额及余额超过资产总额1%
重要的资产负债表日后非调整事项	单项金额超过资产总额1%
重要的或有事项	案件涉案金额超过净资产绝对值的0.5%

重要的非全资子公司	非全资子公司资产总额、收入金额超过集团资产总额的 10%、集团总收入的 10%
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资账面价值超过资产总额 5%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准

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

(2) 合并程序

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

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“长期股权投资”。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

11、金融工具

√适用 □不适用

(1) 金融工具的分类

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

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

业务模式是以收取合同现金流量为目标；

合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为

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

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

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

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

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

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

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时,其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时,将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时,本公司终止确认金融资产:

收取金融资产现金流量的合同权利终止;

金融资产已转移,且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;

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

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

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

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认

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

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

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

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

(1) 存货的分类和成本

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

(2) 发出存货的计价方法

1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；

2) 开发产品按单项实际成本计算确定；

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

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法
- 2) 包装物采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

(2) 初始投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

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

2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产

或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

21、固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

(1) 固定资产确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2) 固定资产处置

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

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

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

（3） 暂停资本化期间

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

（4） 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

24、 生物资产

√适用 □不适用

（1） 生物资产的分类及确认：

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

（2） 生物资产的初始计量

生物资产按照成本进行初始计量。

（3） 生产性生物分类和折旧方法

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

各类生物资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

(4) 生物资产减值

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

25、 油气资产

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(1) 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

(2) 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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

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

29、合同负债

√适用 不适用

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

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

1) 设定提存计划

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

2) 设定受益计划

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

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

31、 预计负债

适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

(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。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

36、政府补助

√适用 □不适用

(1) 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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

(2) 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

(3) 会计处理

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

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益(与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

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

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

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

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(1) 本公司作为承租人

1) 使用权资产

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

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

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

本公司按照本附注“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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

1) 经营租赁会计处理

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

2) 融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

1. 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）。

2. 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。

40、重要会计政策和会计估计的变更

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

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2、 税收优惠

适用 不适用

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

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

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

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

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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

其他说明:

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：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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	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	/

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	232,133,422.89	263,253,338.22
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
合计	357,955,758.11	324,035,642.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,512,120.23	0.70	2,512,120.23	100.00		2,512,120.23	0.78	2,512,120.23	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	2,512,120.23	0.70	2,512,120.23	100.00		2,512,120.23	0.78	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	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	355,443,637.88	99.30	10,798,552.17	3.04	344,645,085.71	321,523,521.77	99.22	9,720,550.62	3.02	311,802,971.15
合计	357,955,758.11	/	13,310,672.40	/	344,645,085.71	324,035,642.00	/	12,232,670.85	/	311,802,971.15

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目:按信用风险特征组合计提坏账准备

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按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

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海齐鲁伴江企业管理合伙企业(有限合伙)	20,752,139.59		20,752,139.59	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

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
营销服务费	2,266,868.92	420.00	2,266,448.92	2,088,671.00	6,080.00	2,082,591.00
合计	2,266,868.92	420.00	2,266,448.92	2,088,671.00	6,080.00	2,082,591.00

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,266,868.92	100.00	420.00	0.02	2,266,448.92	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	2,266,868.92	100.00	420.00	0.02	2,266,448.92	2,088,671.00	100.00	6,080.00	0.29	2,082,591.00
合计	2,266,868.92	/	420.00	/	2,266,448.92	2,088,671.00	/	6,080.00	/	2,082,591.00

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提减值准备

单位: 元 币种: 人民币

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

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	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	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	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余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海晟卫电子科技有限公司	4,702,329.40	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

其他说明:

适用 不适用

9、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利		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

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
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

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	61,295,554.15	85,365,418.25
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
合计	243,431,699.21	287,663,996.46

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
合计	243,431,699.21	287,663,996.46

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余	906,071.47	19,670.82	86,177,238.25	87,102,980.54

额				
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-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
2025年12月31日余额	486,141.05	18,721.04	82,646,575.53	83,151,437.62

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合 同履约成本减值 准备	账面价值
原材料	79,388.91		79,388.91	99,390.31		99,390.31
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
铂珺公寓	2014年	69,493,964.04		154,982.88	69,338,981.16

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
中企上城	2014年	65,249,063.48			65,249,063.48
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
中企艮山府	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

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
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

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	2020年	8,110,091.74		807,339.45	7,302,752.29

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
广场凯旋门-车位					
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“重要承诺事项”。

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	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
----	----------------	---------------	--	---------------	--	----------------

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

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。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

存货项目名称	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

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	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

其他说明：

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	

14、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	减值准备期 末余额	
		追加 投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收 益调整	其他权益变 动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值 准备	其 他			
一、合营企业												
上海利昊物业管理有限公司	740,939.24			3,217,821.50							3,958,760.74	
上海营口加油站有限公司	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	
二、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	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	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

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	13,306,382,395.83	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.期末账面价值	9,287,187,525.31	10,344,151.90	9,297,531,677.21
2.期初账面价值	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“重要承诺事项”。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
中城誉品 5 号楼	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				

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
中星城际广场 14#楼	153,654,774.14	109,956,900.00	43,697,874.14	4 年	年度租赁收入、折	客房日单价、平均入住率、客房单价年度增长	参照市场情况、实际出租情况、行业发展趋势

酒店					现率	率、经营成本率、折现率	和通货膨胀率等
合计	153,654,774.14	109,956,900.00	43,697,874.14	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	859,107,833.48	897,871,214.54
固定资产清理		
合计	859,107,833.48	897,871,214.54

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	通用设备	固定资产装修费	合计
一、账面原值：						
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
二、累计折旧						
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
三、减值准备						
1.期初余额	130,901,031.39					130,901,031.39
2.本期增加金额						
(1) 计提						

3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	130,901,031.39					130,901,031.39
四、账面价值						
1.期末账面价值	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

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
云萃江湾自持住宅	251,037,476.74	338,447,098.48		64年	租金增长率：2%-5%；折现率：3.22%		
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%		
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%		
合计	539,396,665.09	716,456,530.84		/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	29,832,586.16	24,482,763.63
工程物资		
合计	29,832,586.16	24,482,763.63

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中星城-万科地铁通道改建				211,320.76		211,320.76
崇明北八滬农业设施建设项目	1,090,641.51		1,090,641.51	1,090,641.51		1,090,641.51
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	28,741,944.65		28,741,944.65	23,180,801.36		23,180,801.36
合计	29,832,586.16		29,832,586.16	24,482,763.63		24,482,763.63

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	29,694,200.00	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	29,694,200.00	23,180,801.36	5,561,143.29			28,741,944.65	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	林业	合计
	类别	
一、账面原值		
1.期初余额	13,832,338.92	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

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	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
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

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	商标使用权	电脑软件	社区服务平台	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	88,659,963.00	6,068,943.85	12,414,681.37	9,604,414.59	116,748,002.81
2. 本期增加金额					
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

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
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

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	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). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	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). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	15,535,979.40	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,344,867,443.77	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年到期		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	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付投资款	11,000,000.00		11,000,000.00			
预缴增值税及附加税	4,151,500.49		4,151,500.49	4,174,377.42		4,174,377.42
合计	15,151,500.49		15,151,500.49	4,174,377.42		4,174,377.42

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	13,267.02	13,267.02	其他	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等	12,101.78	12,101.78	其他	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	899,992.65	抵押	借款抵押	296,862.33	296,862.33	抵押	借款抵押
投资性房地产	297,617.01	217,423.09	抵押	借款抵押	482,256.59	344,340.79	抵押	借款抵押

长期股权投资	151,386.52	151,386.52	质押	借款质押	151,386.52	151,386.52	质押	借款质押
合计	1,362,263.20	1,282,069.28	/	/	942,607.22	804,691.42	/	/

其他说明：

注：受限的长期股权投资为对子公司的投资。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	60,033,672.22	20,013,333.34
合计	60,033,672.22	20,013,333.34

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	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

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收款项列示

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	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

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中企上城	2,223,650.48	2,223,650.48
铂珺公寓	16,775,498.68	16,116,498.68
富源滨江名邸-住宅		117,135,184.77
中环滨江世纪二期商业及一期高层	7,806,476.14	7,901,645.86
罗家头-回龙山庄	237,142.20	932,864.21
跑马山-中山府	1,263,141.29	3,026,374.09

中企云萃森林	7,420,100.92	5,111,037,992.87
古北国际广场车位		400,000.00
誉品银湖湾	14,857,368.08	1,726,413,577.06
云启春申	2,715,893,531.23	1,789,467,570.44
燕尾山庄（半山一号）		5,952,380.95
其他	99,639,461.65	88,826,574.90
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云启春申	1,789,467,570.44	尚未交付
合计	1,789,467,570.44	

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
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	

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	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

注：以上薪酬涵盖在职员工、劳务派遣人员以及其他从业人员。

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	161,642,620.32	295,125,152.85	320,603,611.76	136,164,161.41
二、职工福利费	827,492.86	10,073,209.73	10,162,865.45	737,837.14

三、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
其他	324.00	37,178.48	37,178.48	324.00
四、住房公积金	1,144,034.79	23,805,430.37	24,633,174.37	316,290.79
五、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
六、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,103,726.59	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

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	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

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	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

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,336,950.94	1,336,950.94
合计	1,336,950.94	1,336,950.94

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	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

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海地产投资有限公司	1,369,384,684.18	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	

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,940,040,000.00	283,140,000.00
1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
1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

其他说明：

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“重要承诺事项”。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待转销项税额	11,637,207.28	778,224,081.37
合计	11,637,207.28	778,224,081.37

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,358,000,000.00	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

其他说明：

□适用 √不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
21 中企 01	100	2.55	2021/6/15	3年+2年	3,087,000,000.00	3,130,133,424.66		78,718,500.00		78,718,500.00	3,130,133,424.66	否
23 中企 01	100	2.18	2023/1/10	2年+2年	750,000,000.00	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	100	3.82	2023/2/27	3年	2,200,000,000.00	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	100	2.40	2024/11/7	3年+2年	3,150,000,000.00	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)	100		2024/1/25	18年	2,401,000,000.00	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	100	1.88	2025/1/9	3年+2年	1,520,000,000.00		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	/	/	/	/	13,108,000,000.00	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。

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	35,164,262.64	57,325,790.91
合计	35,164,262.64	57,325,790.91

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	99,201,270.28	99,389,547.64
专项应付款		
合计	99,201,270.28	99,389,547.64

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发商补贴款	23,329,740.16	23,521,105.43
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

其他说明：

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。

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	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

设定受益计划义务现值：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	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（损失以“-”表示）		
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收益成本	-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

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	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收益成本	-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

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

√适用 □不适用

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。

其他说明：

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
涉诉赔偿等	8,928,851.69	10,026,989.69	
合计	8,928,851.69	10,026,989.69	/

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	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	/

其他说明：

√适用 □不适用

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
河蟹超大规模品系成蟹养殖关键	49,000.00				49,000.00	与收益相关

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
技术的研究及应用						
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	

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,243,576,489.09		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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

56、 库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-13,350,875.00	1,600,000.00				1,538,375.00	61,625.00	-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				1,538,375.00	61,625.00	-11,812,500.00
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计	-13,350,875.00	1,600,000.00				1,538,375.00	61,625.00	-11,812,500.00

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	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		
期末未分配利润	6,222,774,872.39	6,115,839,971.08

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
(1) 商业	305,375,902.87	310,277,020.24
(2) 房地产业	9,457,763,726.26	6,555,947,289.30
(3) 服务业	822,637.14	19,103.76
(4) 物业管理	784,074,299.00	728,633,732.78
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08
按经营地区分类		
(1) 上海地区	10,371,007,650.61	7,433,172,866.68
(2) 江苏地区	127,397,102.32	116,671,458.13
(3) 浙江地区	5,664,140.84	574,286.00
(4) 安徽地区	35,890,746.72	39,074,566.68
(5) 吉林地区	8,076,924.78	5,383,968.59
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08
市场或客户类型		
(1) 开发产品	8,828,902,731.37	6,109,719,775.19
(2) 租赁	629,677,991.24	452,277,489.46
(3) 劳务收入	790,255,336.38	754,718,616.15
(4) 商品收入	299,200,506.28	278,161,265.28
合计	10,548,036,565.27	7,594,877,146.08

其他说明：

√适用 □不适用

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

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		30,199.20
城市维护建设税	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

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理服务	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

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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

65、研发费用

适用 不适用

66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	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

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关政府补助	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

68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	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

其他说明：

(1) 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

(2) 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

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	7,832,648.82	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

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,078,001.55	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

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-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、长期股权投资减值损失		
四、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

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
使用权资产处置收益	233,014.32	27,601.60
合计	6,984,539.88	158,214,507.78

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	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

其他说明：

√适用 □不适用

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	

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	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
对外捐赠	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

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	
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

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款、押金、土地竞拍保证金等	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

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	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

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	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

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 √不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	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
使用权资产摊销	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
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	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
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). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	135,544.01	0.90322	122,426.06
其中：美元			
欧元			
港币	135,544.01	0.90322	122,426.06

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额28,771,857.05(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	629,677,991.24	
合计	629,677,991.24	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	428,423,441.21	518,583,532.20
第二年	343,441,417.33	476,290,464.80
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

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

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。

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	上海	20,930.00	上海市长宁区虹桥路1438号1幢3003	房地产业	87.50		购买
上海原经房地产(集团)有限公司	上海	30,000.00	上海市黄浦区南苏州路255号	房地产业	90.00		购买
上海鼎达房地产有限公司	上海	6,000.00	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产业	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	1,000.00	中国(上海)自由贸易试验区民生路1399号1601室	房地产业	100.00		设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	42,000.00	苏州市工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	房地产业	90.00	10.00	设立
上海顺驰置业有限公司	上海	70,000.00	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产业	100.00		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	80,000.00	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产业	100.00		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	48,000.00	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产业	100.00		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	22,000.00	江阴市申港街道港城大道288号	房地产业	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	20,000.00	上海市崇明区陈家镇鸿田村灯塔990号2幢108室	农业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	1,770.00	上海市长宁区虹桥路1157号652室	物业管理		100.00	设立
上海古北物业(集团)有限公司	上海	1,000.00	上海市长宁区虹桥路1438号1幢3002单元	物业管理	100.00		设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	90.00	上海市永冠经济开发区向化公路1519号	居民服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	10.80	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	居民服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	2,930.64	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90.00	设立
上海新古北物业管理有	上海	100.00	上海市长宁区虹桥路1157号1117室	物业管理	60.00		设立

限公司							
上海古北顾村置业有限公司	上海	900.00	上海市宝山区毛家路 31 号 3 幢 J005 室	房地产业		100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	800.00	上海市浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号	房地产业		100.00	购买
古北集团香港有限公司	香港	-	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100.00	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	500.00	上海市黄浦区南苏州路 255 号 1 幢 4-5 层、2 幢 5 层及顶层、3 幢 5 层、4 幢 2 层	房地产业		100.00	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	25,000.00	上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409-95 座	房地产业	30.00	70.00	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	120,000.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业	45.00	55.00	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	10,000.00	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	65,000.00	无锡市滨湖区誉品华府 110-02 号	房地产业		100.00	设立
上海房地集团物业服务集团有限公司	上海	300.00	上海市青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 1 层 A 区 1314 室	物业管理	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	30,000.00	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产业	71.00		购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	22,400.00	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产业		100.00	设立
上海中星(集团)有限公司	上海	100,000.00	上海市虹口区曲阳路 561 号	房地产业	100.00		购买
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	5,000.00	无锡市滨湖区马山环山东路 1 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	12,000.00	上海市张浦镇大市昆南路 1 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团实业有限公司	上海	90.00	上海市虹口区曲阳路 561 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团新城房产有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区湖北路 145 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区宁海东路 200 号 10 楼 1016 室	房地产业		100.00	设立
上海全策房地产有限公司	上海	3,000.00	上海市嘉定区海波路 755、761、767 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	1,170.00	上海市杨浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 502 室	物业管理		100.00	设立
上海新城物业有限公司	上海	300.00	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	上海	100.00	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

公司							
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	2,900.00	上海市曲阳路 561 号	批发业		100.00	设立
上海中大股份有限公司	上海	5,621.20	上海市黄浦区宁海东路 200 号 2316 室_	公共设施管理业		100.00	设立
中星（扬州）置业有限公司	扬州	15,000.00	扬州市广陵区文昌东路 2 号环球金融城 2 号楼 3205 室	房地产业		100.00	设立
中星（昆山）城际置业有限公司	昆山	82,000.00	昆山市昆山开发区中华园路 850 号 30 室、31 室	房地产业		100.00	设立
上海星舜置业有限公司	上海	5,000.00	上海市江场西路 1577 弄 7 号 1 层 124 室	房地产业		90.00	设立
中星（安徽）置业有限公司	合肥	2,000.00	合肥市瑶海区五洲商城 D 区 2 幢 220 室	房地产业		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	3,000.00	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路 488 号)232 室	房地产业		50.00	设立
中星（镇江）置业有限公司	镇江	22,000.00	镇江市润州区中山西路 99-56 号(檀悦名居 8 幢 301 室)	房地产业		100.00	设立
上海馨亭置业有限公司	上海	800.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	39,600.00	上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E26 室	房地产业		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	36,200.00	中国(上海)自由贸易试验区滨江大道 499 弄 20 号	房地产业		100.00	购买
上海申江怡德投资经营管理有限公司	上海	1,000.00	上海市虹口区大连西路 281 号 101 室	商务服务业		100.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	58,180.00	上海市浦东新区东方路 1988 号 605C-1 室	商务服务业		100.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	2,000.00	上海市松江区石湖荡镇塔汇路 609 号 405 室	房地产业		100.00	购买
上海地产馨逸置业有限公司	上海	1,000.00	上海市徐汇区宾阳路 6 号 1-2 层	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	100.00	上海市长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 30 层 01B 单元	房地产业	100.00		设立
上海润钻房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海市杨浦区殷行路 833 号 3 夹层	房地产业		100.00	设立
洵钻（南通）置业有限公司	南通	500.00	南通市崇川区外滩小区 1 幢店 2	房地产业	100.00		设立
上海洵钻房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海市宝山区泰和西路 3389 号 1-768 室	房地产业		100.00	设立

上海洋钻房地产开发有限公司	上海	220,000.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业	100.00		设立
上海鸿钻房地产开发有限公司	上海	60,000.00	上海市闵行区七莘路 1189 号 6 幢 1 层	房地产业	100.00		设立
上海淞泽置业有限公司	上海	300,000.00	上海市浦东新区三林路 338 号	房地产业	51.00		购买
上海高校餐饮管理有限公司	上海	100.00	上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 2 层 A 区 2111 室	商务服务业		100.00	购买
中企食当家（上海）城市生活服务有限公司	上海	2,000.00	上海市闵行区文井路 188 号	居民服务业		100.00	设立
上海澜钻置业有限公司	上海	71,000.00	上海市徐汇区钦州南路 275 号二层	房地产业	100.00		设立
上海新枫安企业发展有限公司	上海	162,000.00	上海市徐汇区枫林路 420 号 2 层 A 区	房地产业		70.00	购买

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海淞泽置业有限公司	49.00%	383,016,328.19		2,176,650,794.92
上海新枫安企业发展有限公司	30.00%	-39,411.58		658,547,317.83

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海淞泽置业有限公司	8,496,092,559.44	483,288,168.71	8,979,380,728.15	4,537,236,248.74		4,537,236,248.74	14,548,628,396.44	256,625,644.36	14,805,254,040.80	10,142,775,537.26	1,002,000,000.00	11,144,775,537.26
上海新枫安企业发展有限公司	8,811,405,730.76	105,748.98	8,811,511,479.74	818,328,726.67	5,886,500,000.00	6,704,828,726.67	4,143,082,400.00		4,143,082,400.00	188,275.00	3,296,000,000.00	3,296,188,275.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海淞泽置业有限公司	5,856,621,578.58	781,665,975.87	781,665,975.87	-398,426,762.73	4,809,209,077.00	717,341,992.79	717,341,992.79	1,230,979,194.95
上海新枫安企业发展有限公司		-211,371.93	-211,371.93	-4,445,158,740.32		-105,875.00	-105,875.00	-4,142,418,285.00

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

		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		

其他说明：

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

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	上海	上海市宝山区顾北	房地产业	49.00		权益法

有限公司		东路 575 弄 1-17 号				
------	--	--------------------	--	--	--	--

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海保锦润房地产有限公司	上海保锦润房地产有限公司
流动资产	1,217,966,858.95	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		
归属于母公司股东权益	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). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	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		

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	156,013,445.73	2,475,379.00		13,915,543.35		144,573,281.38	与资产相关
递延收益	656,307.36	615,613.14		116,773.57		1,155,146.93	与收益相关
合计	156,669,753.09	3,090,992.14		14,032,316.92		145,728,428.31	/

3、 计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	13,915,543.35	13,529,973.30
与收益相关	9,991,251.42	15,899,803.89
合计	23,906,794.77	29,429,777.19

(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

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临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					
	1 个月以内	1-6 个月	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	合计
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					
	1 个月以内	1-6 个月	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	合计
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。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	60,892,408.57			60,892,408.57
1.以公允价值计量且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				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			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				
持续以公允价值计量的资产总额	60,892,408.57		3,501,439.76	64,393,848.33
(六)交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中:发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一)持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注“在其他主体中的权益披露 1.在子公司中的权益”

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海保锦润房地产有限公司	合营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	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

其他说明：

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海虹口城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海华辕实业有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业
上海申地生态集团有限公司	母公司的合营企业
上海外滩城市更新投资发展有限公司	母公司的合营企业
南宁申寿润投资管理有限责任公司	母公司的联营企业
上海百事可乐饮料有限公司	母公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	母公司的联营企业
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海上房城新企业发展有限公司	母公司的联营企业
上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海申养养老服务有限公司	母公司的联营企业
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
日本国万胜株式会社	子公司的少数股东
上海北方城市发展投资有限公司	子公司的少数股东
上海融绿睿江置业有限公司	子公司的少数股东
上海融创房地产开发集团有限公司	子公司的少数股东

上海杨浦滨江投资开发（集团）有限公司	子公司的少数股东
台湾旭宝投资股份有限公司	子公司的少数股东
无锡市滨湖城市建设发展（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海新祺弘创置业有限公司	子公司的少数股东
墙管家建筑科技（上海）有限公司	同受母公司控制
上海百姓装潢有限公司	同受母公司控制
上海玻机智能幕墙股份有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海城方城闵公寓管理有限公司	同受母公司控制
上海城方城宁公寓管理有限公司	同受母公司控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	同受母公司控制
上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
上海晟居实业有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥开发建设有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥企业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	同受母公司控制
上海地产城市更新数字科技有限公司	同受母公司控制
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海地产投资有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产闵虹（集团）有限公司	同受母公司控制
上海申虹投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海鼎保置业有限公司	同受母公司控制
上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海富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
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

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
上海虹联绿化工程有限公司	接受劳务	1,073,659.97		否	1,951,110.46
上海百姓装潢有限公司	接受劳务	1,613,572.54		否	1,178,604.56
上海地产园林发展有限公司	接受劳务	3,699,119.06		否	
上海盛宇物业经营服务有限公司	接受劳务	763,717.92		否	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		否	3,957,202.30
上海地产闵虹（集团）有限公司	接受劳务	477,000.00		否	
上海地产投资有限公司	接受劳务			否	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		否	
上海融创房地产开发集团有限公司	接受劳务	28,910.00		否	
上海富禄房地产开发有限公司	接受劳务	26,055.00		否	
上海地产农业投资发展有限公司	接受劳务	25,706.42		否	
上海建实财务监理有限公司	接受劳务	25,188.68		否	
上海承大网络科技服务有限公司	维保费	6,267.92		否	3,133.96
上海地产酒店管理有限公司	接受劳务			否	7,871,482.99
上海玻机智能幕墙股份有限公司	接受劳务			否	43,149.74
上海融绿睿江置业有限公司	接受劳务			否	500,000.00
上海闵虹投资有限公司	接受劳务			否	94,703.55

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	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	
上海富淞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	
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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	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

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
上海闵行联合发展有限公司	房屋租赁			8,883,963.73	839,982.57			5,281,920.26	1,208,421.27		
上海地产（集团）有限公司	房屋租赁			14,115,114.84	1,359,020.14	256,383.05		16,791,672.03	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					

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产(集团)有限公司	312,300.00	2021/8/30	2026/8/29	否
上海地产(集团)有限公司	61,200.00	2021/8/31	2026/8/30	否
上海地产(集团)有限公司	308,700.00	2021/6/15	2026/6/15	否
上海地产(集团)有限公司	75,000.00	2023/1/9	2027/1/8	否
上海地产(集团)有限公司	315,000.00	2024/11/7	2029/11/6	否
上海地产(集团)有限公司	152,000.00	2025/1/9	2030/1/9	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
详见下表				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见下表				

1) 以其他形式向关联方拆入资金

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

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
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

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海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	

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	618.08	699.58

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海城方城闵公寓管理有限公司	5,499,999.99		5,500,079.99	
	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	
	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	
	上海富涇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	
	上海华辕实业有限公司	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公司	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	
	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	
	上海尚溇实业有限公司	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			
	上海善端实业有限公司	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
	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

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	墙管家建筑科技（上海）有限公司	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
	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

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押事项

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】	在特定期限内,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

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

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

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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。

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

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

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

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

8、其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	2,516,025.45	80,525,089.85
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	
4至5年		
5年以上	716,050.00	716,050.00
合计	16,831,371.64	95,532,031.01

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	384,406.00	2.28	384,406.00	100.00		384,406.00	0.40	384,406.00	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	384,406.00	2.28	384,406.00	100.00		384,406.00	0.40	384,406.00	100.00	
按组合计提坏账准备	16,446,965.64	97.72	1,294,338.71	7.87	15,152,626.93	95,147,625.01	99.60	1,170,195.95	1.23	93,977,429.06
其中：										
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	95,147,625.01	99.60	1,170,195.95	1.23	93,977,429.06
合计	16,831,371.64	/	1,678,744.71	/	15,152,626.93	95,532,031.01	/	1,554,601.95	/	93,977,429.06

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目:按信用风险特征组合计提坏账准备

单位:元 币种:人民币

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

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00	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

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,521,676,370.55	14,101,435,350.17
合计	8,521,676,370.55	14,101,435,350.17

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,698,182,092.18	1,153,458,812.66
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
合计	9,155,614,623.23	14,712,232,855.14

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
合计	9,155,614,623.23	14,712,232,855.14

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	29.18		610,797,475.79	610,797,504.97
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			23,140,747.71	23,140,747.71
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2025年12月31日 余额	29.18		633,938,223.50	633,938,252.68
-------------------	-------	--	----------------	----------------

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

其他应收款账面余额变动如下:

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,512,550,564.65	1,326,300,000.00	16,186,250,564.65	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

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海古北（集团）有限公司	426,767,625.00						426,767,625.00	
上海原经房地产（集团）有限公司	265,584,288.81						265,584,288.81	
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00						378,000,000.00	
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00						54,070,404.00	
上海中鸿置业有限公司	33,472,400.00						33,472,400.00	
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84						654,562,880.84	
杭州中华企业房地产发展有限公司		800,000,000.00						800,000,000.00
江阴中企誉德房地产有限公司		207,800,000.00						207,800,000.00
上海瀛茸置业有限公司	418,500,000.00	121,500,000.00					418,500,000.00	121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	283,000,000.00	197,000,000.00					283,000,000.00	197,000,000.00
上海新弘生态农业有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
上海凯峰房地产开发有限公司	537,729,318.21						537,729,318.21	
上海房地集团物业服务有限公司	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	
上海洋钻房地产开发有限公司	2,200,000,000.00								2,200,000,000.00	
上海鸿钻房地产开发有限公司	600,000,000.00								600,000,000.00	
上海淞泽置业有限公司	1,513,865,154.75								1,513,865,154.75	
上海古北物业（集团）有限公司	87,000,000.00								87,000,000.00	
上海澜钻置业有限公司				710,000,000.00					710,000,000.00	
合计	15,482,911,441.82	1,326,300,000.00		710,000,000.00		-6,660,877.17			16,186,250,564.65	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。

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海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											
上海瀛浦置业有限公司	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	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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

6、其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	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的损益	7,954,717.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,609,620.18	
减：所得税影响额	1,806,941.89	
少数股东权益影响额（税后）	-24,244.77	
合计	46,010,580.81	

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：李钟

董事会批准报送日期：2026 年 3 月 23 日

修订信息

适用 不适用