

公司代码：603682

公司简称：锦和商管

上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司 2026 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人郁敏珺、主管会计工作负责人史钧及会计机构负责人（会计主管人员）吕思柔声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告所涉及的公司未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、 重大风险提示

详见本报告第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”相关内容

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 7

第四节 公司治理、环境和社会 23

第五节 重要事项 24

第六节 股份变动及股东情况 34

第七节 债券相关情况 37

第八节 财务报告 38

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）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。

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
锦和商管	指	上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司
报告期、本期	指	2026 年半年度
报告期末	指	2026 年 6 月 30 日
元	指	人民币
证监会	指	中国证券监督管理委员会
北京盛煦	指	北京盛煦企业管理咨询有限公司
广电浦东	指	上海广电股份浦东有限公司
南京广电	指	南京广电锦和投资管理有限公司
锦和房地产经纪	指	上海锦和房地产经纪有限公司
北京锦越	指	北京锦越商业管理有限公司
上海浙锦	指	上海浙锦企业管理有限公司
上海锦励	指	上海锦励实业有限公司
杭州精文	指	杭州精文文广投资有限公司
宁海心泉	指	宁海县心泉旅游发展有限公司
懋居物业	指	上海懋居物业管理有限公司
邸嘉物业	指	上海邸嘉物业管理有限公司
上海盛煦	指	上海盛煦企业管理咨询有限公司
北京安平恒美	指	北京安平恒美艺术品有限公司
锡阁物业	指	北京锡阁物业管理有限公司
翌里物业	指	上海翌里物业管理有限公司
铂鼎物业	指	上海铂鼎物业管理有限公司
上海佰舍	指	上海佰舍企业管理有限公司
丰明物业	指	上海丰明物业管理有限公司
新昌锦睿	指	新昌县锦睿旅游开发有限公司
翌成公寓	指	上海翌成公寓管理有限公司
新荟园壹	指	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司
北京北锦	指	北京北锦商业运营管理有限公司
上海锦穗	指	上海锦穗企业管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司
公司的中文简称	锦和商管
公司的外文名称	SHANGHAI GOLDEN UNION COMMERCIAL MANAGEMENT（GROUP）CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	GOLDEN UNION
公司的法定代表人	郁敏璐

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	WANG LI(王立)	陈婉婷

联系地址	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼
电话	021-52399283	021-52399283
传真	021-52385827	021-52385827
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn	dongban@jinhe.sh.cn

三、基本情况变更简介

公司注册地址	上海市徐汇区虹漕路68号43幢18楼
公司注册地址的历史变更情况	不适用
公司办公地址	上海市徐汇区虹漕路68号锦和中心18楼
公司办公地址的邮政编码	200233
公司网址	www.iyuejie.com
电子信箱	dongban@jinhe.sh.cn
报告期内变更情况查询索引	不适用

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	不适用

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	锦和商管	603682	锦和商业

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	454,229,042.11	490,726,301.28	-7.44
利润总额	23,474,379.49	94,798,096.65	-75.24
归属于上市公司股东的净利润	22,852,570.17	75,452,398.13	-69.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	2,428,561.82	1,130,160.07	114.89
经营活动产生的现金流量净额	269,538,989.85	317,630,271.52	-15.14
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	664,016,832.28	745,114,262.11	-10.88
总资产	4,192,257,525.29	4,551,445,756.93	-7.89

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1－6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	0.05	0.16	-68.75
稀释每股收益（元 / 股）	0.05	0.16	-68.75
扣除非经常性损益后的基本每股收 益（元 / 股）	0.010	0.002	400.00
加权平均净资产收益率（%）	3.24	7.38	减少4.14个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率（%）	0.34	0.11	增加0.23个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期内，归属于上市公司股东的净利润、基本每股收益、稀释每股收益，较上年同期下降主要系： 2024 年末，公司与同昌盛业的交易对手方就业绩承诺签署《补充协议》，针对 2021 年收购同昌盛业股权转让对价调整等安排（公告编号：2024-047），该事项经 2025 年第一次临时股东大会审议通过后生效（公告编号：2025-001），该交易导致公司确认公允价值变动收益，进而增厚去年同期各指标，导致去年上半年基数较大，而 2026 年同期无此类事项。

报告期内，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润，扣除非经常性损益后基本每股收益，较上年同期略有上升主要系商办市场整体需求承压、竞争加剧，市场租金下行，公司采取以价换量策略，2026 年中较 2026 年初出租率有一定程度上升，整体经营业绩略有改善，且由于上年同期基数较低，导致变化幅度较大。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
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	1,670,013.69	政府补助
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	536,130.48	理财收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的		

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,025,804.81	主要系越界创意园房屋拆除补偿款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,575.01	主要系个税手续费返还
减：所得税影响额	6,811,113.16	
少数股东权益影响额（税后）	18,402.48	
合计	20,424,008.35	

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

☐适用 ☒不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司聚焦城市更新领域，致力于城市老旧物业的重新定位、设计改造、招商运营和服务提升。作为国内首家上市的轻资产存量资产运营商，经过十多年的发展，公司服务的资产形态逐渐多元

化，从最初的文创产业园区、办公楼，逐步覆盖社区商业、公寓等。公司持续致力于成为中国领先的商用物业全价值链集成服务提供商，旨在助力城市更新，通过更新、改造、运营提升物业的商业价值，在文化传承的同时注入创新元素，为中小型文化创意企业 and 新经济企业提供办公空间和专业服务，实现物业持有方、客户、社会 and 公司的共赢。

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，公司所从事的业务属于租赁及商务服务业，具体隶属于城市更新领域商用物业运营服务业。

（一）报告期内公司所属行业情况说明

1.1 中央城市工作部署出台，明确城市更新工作方向

2019 年中央经济工作会议首次提出“城市更新”以来，我国城市更新行动持续推进。据住房和城乡建设部统计，2024 年，全国共实施城市更新项目 6 万余个，完成投资约 2.9 万亿元。

2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，意见指出应当转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规，大力实施城市更新，其中主要任务之一是加强既有建筑改造利用，加强老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，推动建筑功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途。随后多部委召开新闻发布会，详细介绍了支持城市更新的多项政策措施未来会加快落实，助力加快推动城市更新进程，进一步提升更新质效，提升城市发展质量。同年 7 月，时隔 10 年，中央城市工作会议于在北京召开，会中提出城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，明确稳中求进的工作总基调，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，为新时代新征程城市工作指明方向。

中央会议的召开进一步强化国家对城市更新的重视程度，城市更新已然成为提升人居环境品质、重塑城市服务功能、推动城市高质量发展和开发建设方式转型的重要战略举措和抓手。

2026 年是“十五五”规划开局之年，我国城市更新工作由前期试点探索逐步进入系统推进阶段。年初，全国住房城乡建设工作会议提出，坚持城市内涵式发展，把城市更新作为重要抓手，加快构建城市更新体制机制，持续提升城市品质和治理水平。

2026 年 1 月，自然资源部、住房城乡建设部联合印发《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》，围绕详细规划优化、土地混合开发、存量土地盘活及过渡期政策等方面提出多项支持措施，进一步完善城市更新规划和土地保障体系，为存量资源高效利用创造更加灵活的发展环境。

2026 年 4 月，财政部、住房城乡建设部印发《关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》，明确中央财政继续支持部分城市实施城市更新行动，进一步完善资金、土地、金融等要素保障机制，促进城市高质量发展。

2026 年 5 月，国务院印发《城市更新“十五五”规划》，首次系统明确“十五五”时期城市更新的发展目标、重点任务、重大工程及政策举措，提出建立可持续城市更新体制机制，推动城市开

发建设方式加快向存量提质增效转变，加快建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市

随后，国家发展改革委、财政部、住房城乡建设部等部门进一步明确中央预算内投资、财政补助及超长期特别国债等资金支持方向，持续加大对老旧小区改造、危旧房改造、地下管网更新等重点领域的支持力度，进一步完善城市更新投融资机制，推动城市更新工作加快落地实施，为城市高质量发展提供有力支撑。

1.2 城市更新领域市场潜力大，城市新空间需求持续释放

根据中华人民共和国国家发展和改革委员会披露，2012 至 2025 年之间，国家常住人口城镇化率由 53.10%提高至 67.89%，城镇常住人口达到 9.54 亿，全国城市数量增加至 696 个。当下及今后城镇化进程处于增速换挡、质量提升的关键阶段。根据上海、北京两地的统计局披露，截止 2003 年年底，两地办公建筑、商场店铺及其他非住宅房屋累计竣工面积规模约 8000 万 m²，此类建筑楼龄迄今已超 20 年，楼宇内部分设施已难以满足现代办公和商业的需求，亟待改造提升。此外，竣工面积随年份推进大幅上涨，每年可有数千万方的存量物业面积释放，城市更新存量市场规模较为广阔。在符合街区功能定位规划以及产业结构升级需求的前提下，公司可通过自主、联营等方式，按规划要求推进存量资源的改造、更新、运营，提供“城市新空间”，满足就业、生活、居住、社交、文化等多位需求。城市更新追求的不仅是建筑外观的改造，更需着眼于旧有产业形态向新的产业赛道切换和升级的转变。换言之，城市更新与产业升级彼此促进，城市更新考验企业的运营和管理能力，存量土地的再开发利用需要实施主体着眼于项目所在片区内的发展潜能和产业转型，实施主体需要通过持续的产业运营实现长期资产增值，从而实现城市更新的可持续发展。

公司已积累大量文创园区及商办物业更新改造的成功案例，管理业态包括但不限于文创园区、办公楼宇、社区商业、公寓等。更新改造过程中，公司通过对老旧工业建筑保留特色并活化利用老旧建筑，延续工业记忆的同时营造城市特色场地，升级空间形态、配套服务，创造多元场所体验。通过城市更新行动，实现存量改造项目所在区域的品牌升级、产业升级和商业运营升级，丰富原有业态。引入的租户结构符合新产业赛道的特点要求，租户结构以文化创意产业及新经济客户为主，涵盖制造业、专业服务、贸易服务等传统行业，互联网、知识经济、生物医药、文化创意等新业态。公司通过融合文化和创意，在商办区域引入文化、艺术和创意元素，规划影院、球场、夜经济等业态，通过打造集商务办公、零售、休闲娱乐于一体的综合体，激发区域消费活力，为就业群体和居民群体提供便利和丰富的生活服务，增强区域吸引力。

未来，公司也将持续把握政策红利、研判产业升级趋势，提升楼宇改造和运营能力，持续吸引新经济企业在园区内实现协同发展，推动多方资源互相流通，激发区域经济活力，推动城市持续更新。

（二）报告期内公司从事的业务情况

公司坚持秉承“延续城市文脉，服务中国城市功能升级”的愿景，聚焦城市更新主业发展，凭借先发优势、整合内外资源，营造良好的商办园区环境，提高整体运营水平和运营效率。报告期内，公司积极外拓徐汇区核心区域 1 个合作运营项目，续约多个存量项目，同时，积极盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，部分项目到期退出。公司根据产品类型及区域，分别组建专业化的招商管理团队，以进一步提高出租率为目标，加速去化核心区位项目的存量空置面积，持续推高新项目出租率；公司持续推进智慧系统上线、优化项目运维，提升业务部门管理效率。

公司的经营模式主要包括承租运营、合作运营（原受托运营）和参股运营。在管物业主要位于上海、北京等一线城市的核心区位，交通便捷，为公司的招商运营提供有力支持。截止本报告期末，公司在管项目 64 个，在管面积约 128 万平方米。

1.承租运营

公司承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。公司通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、多种经营服务收入等。截止报告期末，公司承租运营的项目有 36 个，可供出租运营的物业面积约 76 万平方米。

2.合作运营（原受托运营）

公司依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入，其中物业管理服务主要采取酬金制收费模式。自 2026 年起，公司在持续运营原先受托运营项目之外，面临市场需求的迭代，积极探索新模式，与存量业主合作运营存量物业。公司依托自身优势和品牌影响力，为业主物业提供设计改造方案，由公司或业主投入装修改造，同时和业主约定相关收入的分成。不论是合作运营还是受托运营，公司不承担固定租金，依靠输出自身的专业能力和投入部分装修改造，有效提升存量物业的适租性，为业主提升收入，为租户提供更有吸引力的产品，也为自身扩大了管理规模和经营效益。这种相对轻资产模式公司和业主风险共担，收益共享。截止报告期末，公司合作运营的项目有 26 个，可供出租运营的物业面积约 42 万平方米。

3.参股运营

公司同物业持有方或同在物业资源、当地影响力等方面具备优势的合作方共同出资设立项目运营公司。该模式下，由合资公司负责所承租物业的定位设计、改造、招商和运营管理，公司主要获取投资收益和物业管理收入等。截止报告期末，公司参股运营的项目有 2 个，可供出租运营的物业面积约 10 万平方米。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

根据中指研究院发布的《2026 上半年中国房地产市场总结与下半年趋势展望》及世邦魏理仕（CBRE）、仲量联行（JLL）等机构发布的重点城市市场报告显示，2026 年上半年，随着扩内需、促消费及城市更新等政策持续推进，我国商业地产市场总体保持平稳运行，重点城市商业氛围持续改善，办公楼租赁需求边际回暖，优质零售物业运营表现有所提升，商业地产市场呈现企稳修复态势。公司布局的上海、北京、南京及杭州等核心城市经济基础扎实、消费市场活跃、产业集聚优势明显，核心商圈客流及商业活跃度持续恢复，高品质办公及商业空间需求稳步释放，城市更新和存量资产运营持续深化，为公司商业物业运营及资产价值提升创造了良好的市场环境。

尽管租赁需求边际回暖，商业地产市场呈现企稳修复态势，核心城市商办园区市场竞争日益激烈，大量存量老旧物业面临适租性下滑，另一方面，随着新技术的发展，传统办公需求逐步呈现客户小型化，产品拎包入住的趋势，部分存量物业业主面临，“不改造投入，无新增客户，不降低租金，无续约客户”的经营困境，这也为公司作为轻资产存量资产运营商提供了新战略机遇。

公司管理层和全体员工紧密围绕既定经营管理目标，围绕“城市更新”领域，聚焦核心主业，做好招商运营和物业管理服务，持续推动公司实现高质量发展。公司在营项目多处于上海、北京、杭州、南京核心地段，但一定程度上同样受新增供应挤压，导致部分项目边际成交单价承压，公司管理层坚决贯彻经营计划，持续修复各项目的出租率。公司经营团队通过提升园区服务、优化招商策略等多种举措以提升园区出租率，包括但不限于以下举措：

- （1）全面维护存量租户，持续挖掘存量租户的续租及扩租潜在需求；
- （2）提升物业服务及运营服务水平，提升租户各类需求的反馈速度和满意度；
- （3）积极与各承租运营业主协商，通过签订补充协议，对之前年份约定的底租调整至更贴合市场行情的水平；
- （4）按产品类型及区域，组建更为专业化的办公、商业、重点项目招商运营团队，扎根片区，深耕片区，盘活各类渠道和客户资源，建立商业品牌客户资源库；
- （5）深入研究市场变化和客户需求，根据迭代租户的需求不断提升交付标准和更为灵活的商务条件；
- （6）开拓新项目，通过合作运营模式落地新项目，与业主风险共担、收益共享。

报告期内，公司实现营业收入 45,422.90 万元，同比下降 7.44%；归属于上市公司股东的净利润 2,285.26 万元，同比下降 69.71%；经营活动产生的现金流量净额 26,953.90 万元，同比下降 15.14%。

营业收入下降主要系受外部环境影响，租户端需求不振，同时，公司积极盘整在管项目组合，聚焦高效益项目，部分项目到期不续。

归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降较多，主要系 2024 年末，公司与同昌盛业的交易对手方就业绩承诺签署《补充协议》，针对 2021 年收购同昌盛业股权转让对价调整等安排

（具体可参考《关于拟与同昌盛业及相关方签署变更业绩补偿承诺相关文件的公告》（公告编号：2024-047）），该事项已经 2025 年第一次临时股东大会审议通过后生效（公告编号：2025-001），该交易导致确认公允价值变动收益，进而增厚去年同期归属于上市公司股东的净利润，导致 2025 年上半年基数较大，而 2026 年同期无此类事项。

经营活动产生的现金流量净额有所下降，一方面，系公司积极盘整在管项目租户，聚焦高效益项目，部分项目到期不续，收入下降；另一方面，部分存量合作运营项目应收服务费及其他款项的付款账期拉长，公司正积极和相关方沟通回款，并对部分款项采取了诉讼手段。

公司坚定看好城市更新赛道，时刻关注潜在商业机会，同时积极盘整在管项目组合，持续优化管理成本，聚焦高效益项目。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

1. 全价值链集成管理体系优势

公司自 2007 年开始涉足该行业，具有十余年的实践和经验积淀，行业先发优势明显，尤其是在存量物业商业价值的发现、挖掘和提炼上具有独特的优势，并已建立起一套成熟的全价值链管理体系，即定位、改造、招商、运营。全价值链管理体系覆盖存量改造物业的全链条，可以深度挖掘存量物业、被改造物业的潜力并赋予全新生命力，该项核心竞争力有利于公司快速实现项目拓展，挖掘未来城市更新业务机遇。

1) 项目资源获取及定位优势

公司拥有专业且经验丰富的投拓团队，同时，公司已积累丰富的老旧物业定位经验，能敏锐把握项目所处地区租赁市场供需情况，从而能准确的对新项目进行业态等定位。在承接具体项目时，公司根据市场调研情况确定项目定位，结合存量项目的历史经营数据，从而确定目标客户的类型和范围，并对项目的盈利能力进行评估预测。

项目定位不仅对改造方案设计具有至关重要的作用，更加会影响未来运营项目的出租率、租金水平、物业费水平等，进而影响园区未来的盈利水平。

2) 项目设计与改造能力

在多年经验积累的基础上，公司已经形成一套完备的设计、改造工作流程和体系，建立了一支具备丰富经验、专业化技术能力的设计改造、工程管理团队，保障项目以较低的成本达到高效率、高质量的目标。

公司打造的项目是一种“非标准化”产品输出。基于公司的标准化管控体系下，项目团队在充分了解项目市场后，针对不同业态定位的项目进行差异化、定制化设计，单项目的不可复制化特性确保公司后续获得一定的招商优势、彰显自身品牌优势。

具体来看，在改造施工过程中，设计、工程管理团队对项目更新改造进行全程监督并加以指导，针对地域特色及客户诉求对其优化设计，确保园区的建筑风格、基础设施配套、办公环境等能够充分满足目标客户的需求。

3) 招商优势

公司拥有专业的招商团队，对所有项目的招商工作进行统一协调。招商团队的核心成员均拥有丰富的物业租赁业务工作经验，特别是对文化创意产业及新经济客户的认知程度较高，能够准确把握此类客户的个性化需求。同时，公司已经建立目标客户数据库，并与有实力的中介咨询机构建立了稳定的合作关系，招商团队在项目获取、定位设计、改造过程中提前介入，快速寻找潜在客户，在项目交付运营前即可完成部分招商工作，可以大幅提高项目的招商进度和运营效率。通过各个项目客户资源共享，能够向客户提供多重选择的招商服务。

4) 智慧化运营优势

公司依托于自身多年的园区、楼宇运营管理经验，已逐步建立起智慧园区管理系统，实现招商、运营管理的全流程智慧化，以降低运营成本，不断创新物业运营模式，构建全方位企业服务体系，不断提高入驻企业黏性。

2. 品牌优势

随城市更新不断发展，行业内企业逐渐分化，竞争加剧，品牌在行业发展进程中的竞争优势逐渐凸显。公司自 2007 年开始从事该行业，历经十多年的专注和拓展，以敏锐的市场洞察力、精准的市场定位、独特的设计、独具特色的园区、优良的服务得到了物业持有方、客户、社会等的广泛认可，打造出了园区、楼宇品牌“越界”和社区商业品牌“越都荟”。公司拥有该行业第一个上海市著名商标，被认定为上海市品牌培育示范企业，公司多个园区被评为“国家文化产业示范基地”、“国家级文化产业试验园区”、“上海市文化创意产业园区”，为公司赢得了良好的品牌效应。未来，随着公司新项目不断投入运营，公司的品牌优势将进一步显现。

3. 区域规模优势

经过十多年来在行业内的精耕细作，公司积累了大量的文创园区及其他商业物业更新改造的成功案例，在行业内具有较强的影响力。

截止本报告期末，公司在管项目 64 个，在管面积约 128 万平方米，整体项目数量、面积均处于行业领先地位。分地域看，上海 54 个项目，北京 6 个项目，杭州 2 个项目，南京 1 个项目，青岛 1 个项目。公司在园区、楼宇、社区商业方面的规模优势以及区域深耕优势，有助于公司拓展新项目，吸引品牌客户入驻，提高公司对物业持有方、供应商及客户的议价能力，提升公司整体运营效率，从而提高公司在行业内的竞争力。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	454,229,042.11	490,726,301.28	-7.44
营业成本	334,327,496.88	376,552,130.89	-11.21
销售费用	16,794,732.30	18,537,211.71	-9.40
管理费用	27,934,715.73	25,577,627.15	9.22
财务费用	72,259,208.07	85,149,198.48	-15.14
研发费用	987,493.99	882,758.70	11.86
经营活动产生的现金流量净额	269,538,989.85	317,630,271.52	-15.14
投资活动产生的现金流量净额	22,306,978.90	58,088,803.43	-61.60
筹资活动产生的现金流量净额	-401,545,106.63	-377,766,772.81	不适用

营业收入变动原因说明：商办市场整体需求承压、竞争加剧，市场租金下行，公司采取以价换量策略，2026 年中较 2026 年初出租率有一定程度上升。另外，公司积极盘整在管项目，聚焦高效益项目，部分项目到期不续，综合影响导致营业收入减少。

营业成本变动原因说明：主要系公司积极盘整在管项目，聚焦高效益项目，部分项目到期不续，及个别并购项目评估增值产生的溢价分摊减少，导致成本减少所致。

销售费用变动原因说明：本报告期未发生重大变动。

管理费用变动原因说明：本报告期未发生重大变动。

财务费用变动原因说明：主要系公司积极盘整在管项目，聚焦高效益项目，部分项目到期不续，导致未确认融资费用的摊销减少所致。

研发费用变动原因说明：本报告期未发生重大变动。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系受外部环境影响，部分合作运营项目应收服务费及其他款项的付款账期拉长所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系去年同期公司赎回银行理财产品金额较大所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期公司支付物业持有方租金增加所致。

2、 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

（二） 非主营业务导致利润重大变化的说明

☒适用 ☐不适用

2019 年度，因上海广电股份浦东有限公司对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，上海广电股份浦东有限公司与公司约定建设期间上海广电股份浦东有限公司对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。2021 年度，上海广电股份浦东有限公司拆除越界创意园内其余房屋并重建。2021 年 3 月，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《补充协议四》，约定对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿。2023 年 8 月 29 日，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《〈租赁协议〉补充协议五》，约定根据《原租赁协议》所及补偿原则相应补偿周期延长至 2027 年 8 月 31 日。2026 年 1-6 月，公司对上海广电股份浦东有限公司计入营业外收入的补偿金额为 26,868,379.54 元。

（三） 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	77,303,176.53	1.84	159,934,986.47	3.51	-51.67	主要系本报告期公司分配股利及部分合作运营项目应收服务费及其他款项的付款账期拉长。
交易性金融资产	35,171,027.78	0.84	58,092,352.77	1.28	-39.46	主要系本报告期公司赎回银行理财产品所致。
应收款项	224,421,438.76	5.35	190,567,069.72	4.19	17.77	主要系受宏观经济情况及行业周期性影响，公司聚焦高效益项目，积极维护存量租户，各项目收缴率均稳定，个别爬坡期项目制定了更为灵活的政策；部分合作运营项目应收服务费及其他款项的付款账期拉长。
预付账款	32,658,326.35	0.78	18,956,803.92	0.42	72.28	主要系本报告期公司部分项目预付款项增加所致。
其他应收款	531,386.37	0.01	8,309,570.12	0.18	-93.61	主要系本报告期合营方归还借款所致。
一年内到期的非流动资产	25,628,876.13	0.61	28,263,723.22	0.62	-9.32	本报告期无重大变化。
其他流动资产	16,099,672.78	0.38	19,908,717.57	0.44	-19.13	本报告期无重大变化。
长期应收款	12,411,507.43	0.30	23,157,924.09	0.51	-46.40	主要系受新租赁准则的影响，对应融资租赁款转入长期应收款科目

						核算，融资租赁项目正常回款致使本科目余额减少所致。
长期股权投资	11,892,498.07	0.28	12,035,096.34	0.26	-1.18	本报告期无重大变化。
固定资产	2,061,970.79	0.05	2,371,960.35	0.05	-13.07	本报告期无重大变化。
使用权资产	2,741,731,760.70	65.40	2,984,162,272.26	65.57	-8.12	主要系本报告期公司使用权资产正常摊销，及个别项目发生租赁变更，公司遵循《企业会计准则第21号-租赁》的相关规定调减使用权资产所致。
无形资产	1,352,957.29	0.03	1,733,532.07	0.04	-21.95	本报告期无重大变化。
商誉	52,457,219.74	1.25	52,457,219.74	1.15	-	本报告期无变化。
长期待摊费用	560,226,866.69	13.36	596,237,423.87	13.10	-6.04	主要系本报告期公司长期待摊费用正常摊销致使余额减少所致。
递延所得税资产	180,463,935.62	4.30	176,876,649.70	3.89	2.03	本报告期无重大变化。
其他非流动资产	217,844,904.26	5.20	218,380,454.72	4.80	-0.25	
应付账款	33,664,836.29	0.80	37,182,101.19	0.82	-9.46	
预收款项	38,206,491.93	0.91	40,995,546.60	0.90	-6.80	
合同负债	16,128,839.73	0.38	18,531,209.93	0.41	-12.96	
应交税费	12,903,211.09	0.31	14,970,962.00	0.33	-13.81	
其他应付款	265,198,126.95	6.33	269,436,616.78	5.92	-1.57	
应付职工薪酬	6,471,871.39	0.15	14,832,560.29	0.33	-56.37	主要系上年末公司计提绩效奖金所致。
一年内到期的非流动负债	311,850,212.11	7.44	354,395,768.35	7.79	-12.01	主要系本报告期个别项目发生租赁变更，公司遵循《企

						业会计准则第21号-租赁》的相关规定调减租赁负债，及支付物业持有方租金导致租赁负债余额减少所致。
租 赁 负 债	2,842,185,864.90	67.80	3,045,412,709.43	66.91	-6.67	主要系本报告期个别项目发生租赁变更，公司遵循《企业会计准则第21号-租赁》的相关规定调减租赁负债，及支付物业持有方租金导致租赁负债余额减少所致。
递 延 收 益	2,981,784.31	0.07	3,356,731.47	0.07	-11.17	本报告期无重大变化，主要系与资产相关的政府补助逐期摊销转入其他收益所致。
递 延 所 得 税 负 债	23,038,221.26	0.55	28,830,079.87	0.63	-20.09	主要系评估增值产生的递延所得税负债余额减少，导致逐期分摊金额减少所致。

其他说明
无

2、 境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	受限原因
货币资金	27,970,321.70	因涉及诉讼，法院实施财产保全，冻结公司及全资子公司存款。

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1)重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2)重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	58,092,352.77	78,675.01			160,000,000.00	-183,000,000.00		35,171,027.78
合计	58,092,352.77	78,675.01			160,000,000.00	-183,000,000.00		35,171,027.78

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：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
上海和矩商务发展有限公司	子公司	经营服务	3,000,000.00	208,573,468.26	8,196,822.18	16,958,818.31	3,339,458.40	2,219,593.80
上海数娱产业管理有限公司	子公司	经营服务	4,000,000.00	87,132,795.84	8,440,492.82	23,219,020.64	6,179,096.00	4,440,492.82
上海史坦舍商务服务有限公司	子公司	经营服务	3,000,000.00	99,208,920.93	17,030,148.21	24,000,880.20	15,847,187.80	11,885,390.83
上海锦衡企业管理有限公司	子公司	经营服务	5,000,000.00	142,528,135.98	8,451,821.79	17,245,829.66	2,608,965.49	1,956,724.12
杭州锦悦企业管理有限公司	子公司	经营服务	1,000,000.00	34,983,443.50	4,567,248.01	28,646,155.76	4,177,167.53	3,067,248.01
上海锦朗企业管理有限公司	子公司	经营服务	100,000,000.00	607,483,645.47	-146,471,362.47	33,610,945.99	-11,789,497.11	-8,860,137.65
上海劲佳文化投资管理有限公司	子公司	经营服务	1,000,000.00	107,123,262.73	8,216,817.85	18,701,672.16	5,012,870.42	4,053,184.86
上海锦林网络信息技术有限公司	子公司	信息科技	5,000,000.00	7,884,933.69	7,370,252.68	8,018,868.05	4,384,681.80	3,870,252.68
上海锦穗企业管理有限公司	子公司	经营服务	3,000,000.00	13,540,435.85	-15,879,956.51	2,735,849.07	-2,614,207.15	-1,960,655.36
上海腾锦文化发展有限公司	子公司	经营服务	10,000,000.00	28,342,043.77	13,047,237.85	9,351,719.00	3,326,882.40	2,495,427.28
上海豪翌企业管理有限公司	子公司	经营服务	1,000,000.00	27,718,060.42	8,166,206.04	14,798,556.15	8,743,843.89	6,557,882.92
上海锦舶企业管理有限公司	子公司	经营服务	2,000,000.00	48,709,910.91	-13,922,460.39	27,179,981.56	-5,219,728.72	-4,743,242.23

同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	子公司	经营服务	7,500,000.00	303,774,638.05	-35,596,798.01	17,004,128.93	-7,535,237.14	-5,660,350.45
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	子公司	经营服务	90,000,000.00	482,554,548.83	-142,802,967.05	28,820,689.32	-12,724,659.97	-9,553,975.12
上海习瑞实业有限公司	子公司	经营服务	10,000,000.00	71,460,056.98	27,339,142.30	9,337,070.70	3,190,350.36	2,392,762.77
南京广电锦和投资管理有限公司	参股公司	经营服务	20,000,000.00	351,567,231.36	-18,501,229.54	30,256,126.16	5,692,254.30	4,654,225.11

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1、 环境变化风险

国民经济的发展水平和产业结构往往受到国际政治经济形势、宏观经济政策等多种因素的影响，具有一定的不确定性和周期性。如果经济发展不景气，文科创园区、楼宇的需求可能会相应减少，存在因宏观经济环境变化影响公司业务发展的风险。针对此风险，公司将出于审慎原则，稳健经营，控制资本开支，增强自身抗风险能力。

2、 市场变动风险

公司所处行业属于城市更新领域商用物业运营服务业，上游面临项目资源获取难度加大，下游面临目标客户群减少、租金承受能力下降等市场风险。目前，承租运营项目贡献公司的主要收入。该模式下，公司以较低的租金成本承租具有租赁价值提升空间的既有建筑（群），但随一线城市核心区域可供租赁市场单价上升或优质存量改造物业市场趋于饱和，公司将面临承租运营项目新增项目难度加大、承租项目租赁费用上升等情况，直接或间接影响公司业绩增长速度。公司目前主要收入来源于租赁和物业管理，项目的出租率和租金水平是影响收入的重要因素。园区、楼宇的租金水平及出租率的变动通常和同片区的商用物业和办公物业的新增供应、密集度、招租情况有紧密关系，也易受到经济周期及租户经营状况的影响而出现波动。针对此风险，公司将基于审慎投资原则，遵循公司投资规章守则，严格筛选投资项目；同时，通过强化团队的执行力，努力提升服务质量，提高应对市场环境变化的能力。

3、成本变动风险

公司在承租运营中对既有建筑（群）进行不涉及主体建筑变动的设计、装修及改造，该项活动亦是公司核心竞争力之一。针对此风险，公司将加大对材料价格的风险管理力度、优化采购策略，形成有力的成本控制体系。此外，公司提供的物业管理属劳动密集型，人力成本占主营业务成本的比重较大，不断上升的人力成本给公司用工带来较大挑战。针对此风险，公司将持续探索智慧科技建设，提升人员使用效率；同时，公司加快人才队伍建设，确保人才储备匹配公司业务发展的需要。

（二）其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0.00
每 10 股派息数(元)（含税）	0.00
每 10 股转增数（股）	0.00
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

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
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	控股股东上海锦和投资集团有限公司及实际控制人郁敏珺	1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本公司/本人不转让或者委托他人管理本次发行前本公司/本人直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。2、公司上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本公司/本人直接或间接持有公司股票的锁定期自动延长六个月。3、上述股份锁定承诺期限届满后两年内，本公司/本人每年减持公	2020/4/8	是	承诺内容所述	是	不适用	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
			司股份数量不超过本公司/本人在首次公开发行股票前直接或间接持有公司股份总数的 10%，两年合计减持公司股份数量不超过本公司/本人直接或间接持有公司股份总数的 20%。4、本公司/本人直接或间接持有的公司股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价。如有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则发行价格将根据除权除息情况进行相应调整。5、除此之外，本公司/本人还将严格遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、上海证券交易所《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施						

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
			细则》以及未来不时发布实施的、须适用的关于股份锁定、减持和信息披露的法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定，若该等规定与上述承诺存在不同之处，本公司/本人将严格按该等法律、法规、规章、规范性文件和上海证券交易所自律性规范的规定执行。若本公司/本人未履行上述承诺，本公司/本人将在符合法律、法规及规范性文件规定的情况下十个交易日内回购违规卖出的股票，且自回购完成之日起自动延长持有全部股份的锁定期三个月。如果本公司/本人因未履行上述承诺事项而获得收益的，所得的收益归公						

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
			司所有，本公司/本人将在获得收益的五日内将前述收益支付给公司指定账户；如果因本公司/本人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本公司/本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。						
与首次公开发行相关的承诺	其他	控股股东上海锦和投资集团有限公司	避免同业竞争承诺	2020/4/8	是	在作为公司控股股东期间和不担任公司控股股东后六个月内	是	不适用	不适用
	其他	实际控制人郁敏珺	避免同业竞争承诺	2020/4/8	是	在作为公司控股股东期间和不担任公司控股股东后六个月内	是	不适用	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、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
2021 年，公司子公司上海锦舶与水气石、杨炽胤签署了《房屋租赁合同》及相关补充协议，上海锦舶承租上海市徐汇区衡山路 10 号 59 幢和 60 幢部分物业、淮海中路 1487 弄 58 号的物业、上海徐房绿化有限公司合作的淮海中路 1487 号苗圃地块及附属房屋。现因双方租赁合同纠纷，原告水气石向法院提起诉讼。	2026 年 4 月 18 日披露的《上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司关于公司及全资子公司涉及诉讼的公告》（公告编号：2026-018）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况，诚信状况良好。

十、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2026 年 2 月 27 日，公司召开第五届董事会独立董事第六次专门会议及第五届董事会第十四次会议，审议通过了《关于公司 2026 年度日常关联交易预计的议案》，根据《上海证券交易	详见公司于 2026 年 2 月 28 日披露的《上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2026-007）。

所股票上市规则》的相关规定，关联董事回避表决。	
-------------------------	--

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☒适用 ☐不适用

上海广电股份浦东有限公司（以下简称“广电浦东”）与公司于 2023 年 8 月签署了《〈租赁协议〉补充协议五》，经公司与广电浦东双方协商一致决定，延长原《〈租赁协议〉》所约定的补偿周期延长至 2027 年 8 月 31 日，每年补偿金额如下：2024 年补偿金额 5,730.93 万元，2025 年补偿金额 5,642.36 万元，2026 年补偿金额 5,642.36 万元、2027 年补偿金额 4,071.59 万元，合计金额为 21,087.24 万元。

上述事项已经公司第四届董事会第二十次会议及 2023 年第二次临时股东大会审议通过，关联董事及股东回避表决。详见公司于 2023 年 8 月 30 日披露的《上海锦和商业经营管理股份有限公司关于延续越界创意园房屋拆除补偿周期暨关联交易的公告》（公告编号：2023-043）。

2026 年 1-6 月，公司对上海广电股份浦东有限公司记入营业外收入的补偿金额为 26,868,379.54 元。

公司于 2026 年 7 月下旬收到上海市徐汇区人民法院出具的《民事调解书》（（2026）沪 0104 民初 2330 号），经徐汇区人民法院调解，原告上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司与被告上海广电股份浦东有限公司（以下简称“广电浦东”）达成调解。被告广电浦东于 2027 年 2 月 5 日之前，支付原告 56,423,597.05 元，作为 2025 年度越界创意园房屋拆除补偿款。（公告编号：2026-029）。

十一、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项**

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：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	主债务情况	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）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															
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							2026年2月27日公司召开第五届董事会第十四次会议，审议通过了《关于公司2026年向金融机构和非金融机构申请综合授信额度的议案》，公司及控股子公司拟向金融机构及非金融机构申请总额度不超过7亿元人民币的综合授信，内容包括借款、银行承								

	兑汇票、保函等信用品种。在上述授信额度范围内，实际办理授信及融资过程中，需要公司为控股子公司提供担保的，公司将在上述授信额度内，按持股比例为控股子公司提供不超过 2 亿元的担保。具体内容详见2026年2月28日在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）披露的《上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司关于2026年为控股子公司提供融资及租赁合同履约担保的公告》（公告编号：2026-008）。
--	---

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	12,121
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
上海锦和投资 集团有限公司	0	274,050,000	58.00	0	质押	74,000,000	境内非 国有法 人

罗晓翠	2,618,000	2,618,000	0.55	0	无	0	境外自然人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	1,745,746	2,514,113	0.53	0	无	0	境外法人
丁实延	0	2,279,400	0.48	0	无	0	境内自然人
高盛国际一自有资金	1,485,800	2,204,510	0.47	0	无	0	境外法人
中信证券资产管理（香港）有限公司－客户资金	1,255,200	2,135,552	0.45	0	无	0	境外法人
陈继宗	2,044,400	2,044,400	0.43	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	-135,311	1,807,089	0.38	0	无	0	境内非国有法人
徐琰青	1,536,400	1,536,400	0.33	0	无	0	境内自然人
林瑞宏	1,460,000	1,460,000	0.31	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海锦和投资集团有限公司	274,050,000	人民币普通股	274,050,000				
罗晓翠	2,618,000	人民币普通股	2,618,000				
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	2,514,113	人民币普通股	2,514,113				
丁实延	2,279,400	人民币普通股	2,279,400				
高盛国际一自有资金	2,204,510	人民币普通股	2,204,510				
中信证券资产管理（香港）有限公司－客户资金	2,135,552	人民币普通股	2,135,552				
陈继宗	2,044,400	人民币普通股	2,044,400				
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	1,807,089	人民币普通股	1,807,089				
徐琰青	1,536,400	人民币普通股	1,536,400				
林瑞宏	1,460,000	人民币普通股	1,460,000				
前十名股东中回购专户情况说明	无						

上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知其他前十名股东和前十名无限售条件股东是否存在关联关系或一致行动关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	77,303,176.53	159,934,986.47
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	35,171,027.78	58,092,352.77
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	224,421,438.76	190,567,069.72
应收款项融资			
预付款项	七、8	32,658,326.35	18,956,803.92
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	531,386.37	8,309,570.12
其中：应收利息	七、9		796,821.75
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	25,628,876.13	28,263,723.22
其他流动资产	七、13	16,099,672.78	19,908,717.57
流动资产合计		411,813,904.70	484,033,223.79
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	七、16	12,411,507.43	23,157,924.09
长期股权投资	七、17	11,892,498.07	12,035,096.34
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、21	2,061,970.79	2,371,960.35
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、25	2,741,731,760.70	2,984,162,272.26
无形资产	七、26	1,352,957.29	1,733,532.07
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27	52,457,219.74	52,457,219.74
长期待摊费用	七、28	560,226,866.69	596,237,423.87
递延所得税资产	七、29	180,463,935.62	176,876,649.70
其他非流动资产	七、30	217,844,904.26	218,380,454.72
非流动资产合计		3,780,443,620.59	4,067,412,533.14
资产总计		4,192,257,525.29	4,551,445,756.93
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	33,664,836.29	37,182,101.19
预收款项	七、37	38,206,491.93	40,995,546.60
合同负债	七、38	16,128,839.73	18,531,209.93
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	6,471,871.39	14,832,560.29
应交税费	七、40	12,903,211.09	14,970,962.00
其他应付款	七、41	265,198,126.95	269,436,616.78
其中：应付利息			
应付股利			
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	311,850,212.11	354,395,768.35
其他流动负债			
流动负债合计		684,423,589.49	750,344,765.14
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	2,842,185,864.90	3,045,412,709.43
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	1,104,594.25	-
递延收益	七、51	2,981,784.31	3,356,731.47

递延所得税负债	七、29	23,038,221.26	28,830,079.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,869,310,464.72	3,077,599,520.77
负债合计		3,553,734,054.21	3,827,944,285.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	472,500,000.00	472,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	590,613,016.45	590,613,016.45
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	150,745,273.36	150,745,273.36
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-549,841,457.53	-468,744,027.70
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		664,016,832.28	745,114,262.11
少数股东权益		-25,493,361.20	-21,612,791.09
所有者权益（或股东权益）合计		638,523,471.08	723,501,471.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,192,257,525.29	4,551,445,756.93

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：史钧 会计机构负责人：吕思柔

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		24,864,704.74	36,614,993.21
交易性金融资产		20,088,527.78	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	97,204,043.37	71,538,231.78
应收款项融资			
预付款项		1,165,149.37	1,495,408.01
其他应收款	十九、2	710,896,432.31	625,997,345.45
其中：应收利息	十九、2	15,731,139.58	14,792,052.72
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		6,549,678.51	11,203,657.30

其他流动资产		593,226.91	6,572,741.84
流动资产合计		861,361,762.99	753,422,377.59
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		-	760,263.46
长期股权投资	十九、3	796,020,993.48	796,163,591.75
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,341,841.00	1,615,990.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		731,662,346.46	798,121,459.26
无形资产		978,200.60	1,252,135.70
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		27,825,426.98	34,038,014.92
递延所得税资产		25,769,550.34	27,537,400.32
其他非流动资产		165,591,135.97	165,545,135.97
非流动资产合计		1,749,189,494.83	1,825,033,991.66
资产总计		2,610,551,257.82	2,578,456,369.25
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,710,346.45	6,382,517.94
预收款项		4,837,849.78	4,168,856.09
合同负债		1,468,849.39	1,423,678.24
应付职工薪酬		1,988,153.63	5,086,578.50
应交税费		1,019,601.42	2,309,105.60
其他应付款		157,952,045.68	66,055,210.50
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		131,091,899.79	154,200,830.83
其他流动负债			
流动负债合计		302,068,746.14	239,626,777.70
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		801,041,385.94	852,571,723.83

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		339,057.38	523,057.64
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		801,380,443.32	853,094,781.47
负债合计		1,103,449,189.46	1,092,721,559.17
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		472,500,000.00	472,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		608,337,991.77	608,337,991.77
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		150,745,273.36	150,745,273.36
未分配利润		275,518,803.23	254,151,544.95
所有者权益（或股东权益）合计		1,507,102,068.36	1,485,734,810.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,610,551,257.82	2,578,456,369.25

公司负责人：郁敏珺

主管会计工作负责人：史钧

会计机构负责人：吕思柔

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		454,229,042.11	490,726,301.28
其中：营业收入	七、61	454,229,042.11	490,726,301.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		455,408,098.13	509,734,995.49
其中：营业成本	七、61	334,327,496.88	376,552,130.89
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	3,104,451.16	3,036,068.56
销售费用	七、63	16,794,732.30	18,537,211.71
管理费用	七、64	27,934,715.73	25,577,627.15

研发费用	七、65	987,493.99	882,758.70
财务费用	七、66	72,259,208.07	85,149,198.48
其中：利息费用	七、66	72,156,345.65	85,714,509.17
利息收入	七、66	208,761.95	823,008.58
加：其他收益	七、67	1,691,588.70	11,667,192.51
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	424,727.50	577,408.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、68	-142,598.27	-198,940.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	78,675.01	60,000,365.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-2,567,360.51	-1,434,619.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-	16,132,570.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,551,425.32	67,934,223.66
加：营业外收入	七、74	26,999,195.61	27,429,782.87
减：营业外支出	七、75	1,973,390.80	565,909.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,474,379.49	94,798,096.65
减：所得税费用	七、76	4,502,379.44	26,052,556.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		18,972,000.05	68,745,540.63
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		18,972,000.05	68,745,540.63
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）		22,852,570.17	75,452,398.13
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,880,570.12	-6,706,857.50
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			

（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		18,972,000.05	68,745,540.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		22,852,570.17	75,452,398.13
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,880,570.12	-6,706,857.50
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.05	0.16
（二）稀释每股收益(元/股)		0.05	0.16

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为： 0 元。

公司负责人：郁敏珺 主管会计工作负责人：史钧 会计机构负责人：吕思柔

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	十九、4	105,583,718.35	109,229,157.24
减：营业成本	十九、4	79,005,471.14	78,184,540.99
税金及附加		524,151.47	605,603.23
销售费用		7,512,038.95	7,734,027.76
管理费用		17,743,777.03	14,470,044.12
研发费用			
财务费用		20,641,674.78	24,882,316.15
其中：利息费用		20,722,329.98	25,185,937.70
利息收入		109,023.25	330,666.27
加：其他收益		485,212.13	8,763,018.50

投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	120,085,297.15	105,392,329.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-142,598.27	-198,940.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		88,527.78	57,495,904.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,084,056.99	-625,559.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	186,200.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		99,731,585.05	154,564,518.14
加：营业外收入		26,996,186.54	27,268,855.54
减：营业外支出		-	2,536.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		126,727,771.59	181,830,837.09
减：所得税费用		1,410,513.31	22,113,909.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		125,317,258.28	159,716,927.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		125,317,258.28	159,716,927.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			

5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		125,317,258.28	159,716,927.65
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：郁敏珺

主管会计工作负责人：史钧

会计机构负责人：吕思柔

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		476,712,129.26	524,765,318.89
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		8,626,249.33	
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	61,786,899.15	92,956,346.44
经营活动现金流入小计		547,125,277.74	617,721,665.33
购买商品、接受劳务支付的现金		80,203,391.09	78,114,357.60
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工及为职工支付的现金		64,039,911.74	71,022,652.69
支付的各项税费		41,246,143.04	62,411,885.99
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	92,096,842.02	88,542,497.53
经营活动现金流出小计		277,586,287.89	300,091,393.81
经营活动产生的现金流量净额		269,538,989.85	317,630,271.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		183,000,000.00	326,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,398,187.05	625,488.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	8,500,000.00	0
投资活动现金流入小计		192,898,187.05	326,625,488.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,591,208.15	32,496,708.32
投资支付的现金		160,000,000.00	236,000,000.00
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	七、78		39,977.20
投资活动现金流出小计		170,591,208.15	268,536,685.52
投资活动产生的现金流量净额		22,306,978.90	58,088,803.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			46,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			46,000,000.00
偿还债务支付的现金			46,001,650.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		103,950,000.00	103,950,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	297,595,106.63	273,815,121.93
筹资活动现金流出小计		401,545,106.63	423,766,772.81
筹资活动产生的现金流量净额		-401,545,106.63	-377,766,772.81
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		-109,699,137.88	-2,047,697.86
加：期初现金及现金等价物余额		159,031,992.71	237,845,275.45
六、期末现金及现金等价物余额		49,332,854.83	235,797,577.59

公司负责人：郁敏珺

主管会计工作负责人：史钧

会计机构负责人：吕思柔

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		118,721,086.73	130,486,694.64
收到的税费返还		8,626,054.57	
收到其他与经营活动有关的现金		456,024,510.42	405,516,465.92
经营活动现金流入小计		583,371,651.72	536,003,160.56
购买商品、接受劳务支付的现金		6,922,642.14	6,575,486.45
支付给职工及为职工支付的现金		19,874,292.99	20,019,327.54
支付的各项税费		8,244,971.75	23,563,717.02
支付其他与经营活动有关的现金		442,998,173.79	403,861,240.65
经营活动现金流出小计		478,040,080.67	454,019,771.66
经营活动产生的现金流量净额		105,331,571.05	81,983,388.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		148,000,000.00	115,002,476.30
取得投资收益收到的现金		119,308,963.67	98,944,814.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		8,500,000.00	-
投资活动现金流入小计		275,808,963.67	213,947,290.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		122,036.74	803,838.02
投资支付的现金		208,900,000.00	142,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		209,022,036.74	142,803,838.02

投资活动产生的现金流量净额		66,786,926.93	71,143,452.47
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		103,950,000.00	103,950,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		101,843,151.05	67,933,553.94
筹资活动现金流出小计		205,793,151.05	171,883,553.94
筹资活动产生的现金流量净额		-205,793,151.05	-171,883,553.94
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			
		-33,674,653.07	-18,756,712.57
加：期初现金及现金等价物余额		36,614,993.21	57,714,301.64
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,940,340.14	38,957,589.07

公司负责人：郁敏珺

主管会计工作负责人：史钧

会计机构负责人：吕思柔

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	472,500,000.00				590,613,016.45				150,745,273.36		-468,744,027.70		745,114,262.11	-21,612,791.09	723,501,471.02
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	472,500,000.00				590,613,016.45				150,745,273.36		-468,744,027.70		745,114,262.11	-21,612,791.09	723,501,471.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-81,097,429.83		81,097,429.83	-3,880,570.11	-84,977,999.94

（一） 综合收 益总额										22,852,570.17		22,852,570.17	-3,880,570.11	18,972,000.06
（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										-103,950,000.00		103,950,000.00		-103,950,000.00
1. 提 取盈余 公积														
2. 提 取一般 风险准 备														

3. 对所有者（或股东）的分配											-103,950,000.00		103,950,000.00		-103,950,000.00
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	472,500,000.00				590,613,016.45				150,745,273.36		-549,841,457.53		664,016,832.28	-25,493,361.20	638,523,471.08

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	472,500,000.00				590,317,297.66				135,513,757.03		-178,727,774.44		1,019,603,280.25	33,156,259.66	1,052,759,539.91
加：会计政策变更															
前期差错															

更正																
其他																
二、本 年期初 余额	472,500,000.00				590,317,297.66				135,513,757.03		-178,727,774.44		1,019,603,280.25	33,156,259.66	1,052,759,539.91	
三、本 期增减 变动金 额（减 少以“-” 号填 列）					295,718.80						-28,497,601.87		-28,201,883.07	-6,991,476.48	-35,193,359.55	
（一） 综合收 益总额											75,452,398.13		75,452,398.13	-6,706,857.50	68,745,540.63	
（二） 所有者 投入和 减少资 本					295,718.80								295,718.80	-284,618.98	11,099.82	
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 所有者权					295,718.80								295,718.80		295,718.80	

益的金 额																
4. 其 他															-284,618.98	-284,618.98
（三） 利润分 配											-103,950,000.00		103,950,000.00	-		-103,950,000.00
1. 提 取盈余 公积																
2. 提 取一般 风险准 备																
3. 对 所有者 （或股 东）的 分配											-103,950,000.00		103,950,000.00	-		-103,950,000.00
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	472,500,000.00				590,613,016.46				135,513,757.03		-207,225,376.31		991,401,397.18	26,164,783.18	1,017,566,180.36	

公司负责人：郁敏珺

主管会计工作负责人：史钧

会计机构负责人：吕思柔

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
优先股		永续债	其他								
一、上年期末余额	472,500,000.00				608,337,991.77				150,745,273.36	254,151,544.95	1,485,734,810.08
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	472,500,000.00				608,337,991.77				150,745,273.36	254,151,544.95	1,485,734,810.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										21,367,258.28	21,367,258.28
（一）综合收益总额										125,317,258.28	125,317,258.28
（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										-103,950,000.00	-103,950,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-103,950,000.00	-103,950,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	472,500,000.00				608,337,991.77				150,745,273.36	275,518,803.23	1,507,102,068.36

项目	2025 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	472,500,000.00				608,042,272.98				135,513,757.03	272,992,897.97	1,489,048,927.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	472,500,000.00				608,042,272.98				135,513,757.03	272,992,897.97	1,489,048,927.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					295,718.79					55,766,927.65	56,062,646.44
（一）综合收益总额										159,716,927.65	159,716,927.65
（二）所有者投入和减少资本					295,718.79						295,718.79
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					295,718.79						295,718.79
4. 其他											

（三）利润分配										-103,950,000.00	-103,950,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-103,950,000.00	-103,950,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	472,500,000.00				608,337,991.77				135,513,757.03	328,759,825.62	1,545,111,574.42

公司负责人：郁敏珺

主管会计工作负责人：史钧

会计机构负责人：吕思柔

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“股份公司”）系于 2012 年 5 月，根据股东会决议及公司章程，由上海锦和商业经营管理有限公司整体变更设立的股份有限公司。公司统一社会信用代码：91310000660797414T。

根据公司 2018 年第四次临时股东大会、2019 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]95 号”《关于核准上海锦和商业经营管理股份有限公司首次公开发行股票批复》核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）股票 94,500,000.00 股，每股面值 1.00 元，合计增加注册资本人民币 94,500,000.00 元。每股发行价格为人民币 7.91 元，共募集资金人民币 747,495,000.00 元。

本公司于 2022 年 5 月 18 日将公司证券简称由“锦和商业”变更为“锦和商管”，证券代码“603682”保持不变。

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 47,250 万股，注册资本为 47,250 万元，注册地：上海市徐汇区虹漕路 68 号 43 幢 18 楼，总部办公地：上海市徐汇区虹漕路 68 号，法定代表人：郁敏珺。本公司的母公司为上海锦和投资集团有限公司，实际控制人为郁敏珺。公司经营范围为：一般项目：企业管理；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；商务代理代办服务；物业管理；品牌管理；市场营销策划；停车场服务；健身休闲活动；通用设备修理；电气设备修理；仪器仪表修理；交通设施维修；通讯设备修理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商和后续运营等获得租金收入和物业管理收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区或建筑（群）提供各类运营服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 8 月 24 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》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。

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。

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

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
单项重大的应收账款和其他应收款	单项金额超过 500 万元
重要的在建工程	单项金额超过 500 万元
账龄超过一年或逾期的重要应付账款	单项金额超过 200 万元
账龄超过一年或逾期的重要其他付款	单项金额超过 300 万元
重要非全资子公司	非全资子公司营业收入占合并营业收入的比例超过 3%
重要的合营或联营企业	初始投资金额大于等于 500 万元

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“七、（十七）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

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。

11、 金融工具

☒适用 ☐不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

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

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

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

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

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

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，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。确定的组合如下：

组合名称	确定组合的依据
组合 1（账龄风险特征组合）	未进行单项及其他组合计提减值的应收账款、其他 应收款等
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	租赁合同约定的租赁保证金、押金
组合 3（应收控制关系关联方款项）	应收控制关系关联方款项
组合 4（应收融资租赁款项）	应收融资租赁款

本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

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 11. 金融工具”。

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

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 11. 金融工具”。

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

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

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 11. 金融工具”。

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

详见本节“五、重要会计政策及会计估计 11. 金融工具”。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

16、 存货

☐适用 ☒不适用

17、 合同资产

☐适用 ☒不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

☒适用 ☐不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时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

不适用

21、 固定资产**(1) 确认条件**

√适用 □不适用

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

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
机器设备	年限平均法	5-10	5%	9.50%-19.00%
运输设备	年限平均法	5	5%	19.00%
电子用品	年限平均法	5	5%	19.00%
办公设备	年限平均法	5	5%	19.00%

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

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。

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

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、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	预计使用寿命的确定依据
园区综合信息服务平台一期	120 个月	预计受益期
园区综合信息服务平台二期	120 个月	预计受益期
办公及财务软件	60 个月	预计受益期

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

27、 长期资产减值

☒适用 ☐不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、自用办公室的装修费、项目运营过程中局部设施的升级更新支出等。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有物业的经营权，通过重新市场定位和设计、改造后对外出租，以获得租金、物业管理等项目运营收入。

公司租入物业通常为老旧工业厂房、仓库等，内部设施欠缺，不具备商业、办公等园区运营所需的基本功能或物业条件，需要于项目招商运营前按照设计要求进行物业整体的功能性改造，部分功能性改造如电力扩容等根据项目运营情况及改造计划于项目运营期间补充实施，功能性改造工程支出内容主要包括工程前期费用、建筑安装费、基础设施费等。在项目运营过程中会对局部设施进行升级更新，所形成的资产预计可以在较长时间内使用，确认为长期待摊费用。

1、摊销方法

各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

2、摊销年限

(1) 经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年，其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

(2) 自用办公室的装修费，预计受益年限为 5 年，实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

(3) 项目运营过程中发生的局部设施升级更新支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，预计受益年限为 3 年。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

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。

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(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。

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

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

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。

具体收入确认方式及计量方法

1、 物业出租业务

本公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商出租提供物业使用权以获得租金收入。

公司与客户就出租物业签订房屋租赁合同，约定面积、租赁期限、租金价格及付款方式等。业务部门按合同约定向客户交付物业后，财务人员根据租赁合同约定定期与客户结算，开具发票，收取租金款项，并按照本附注“五、38 租赁”描述的政策确认营业收入。

2、 物业管理及其他服务业务

本公司将“承租运营”的产业园区，通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区等客户提供各类服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或公司单独与客户签订物业管理服务协议，公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业管理收费标准、支付方式等主要条款，财务部门根据合同或协议约定按期与客户结算，开具发票，收取款项，并确认物业服务、停车等物业管理营业收入。公司就招商咨询策划、园区运营管理 IT 技术支持服务、日常项目运营等服务与客户签订协议，包括服务的具体内容、收费标准、支付方式等主要条款，公司按照协议约定条款或服务期限履行相关义务后与客户结算，并确认相关服务营业收入。公司提供的设计管理、造价咨询、项目管理等咨询服务根据已提供服务的履约进度确认收入。

(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：指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

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。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

(1) 使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

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

(2) 租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。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“五、11 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“五、11 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

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 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	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
上海锦穗企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劭锦企业管理有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦苑企业管理有限公司、上海锦能物业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	20
本公司及除上述公司外其余子公司	25

2、 税收优惠

☒适用 ☐不适用

1、根据财税〔2019〕13号《财政部税务总局关于实施小型微利企业普惠性税收减免政策的通知》、国家税务总局公告2022年第13号《税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》以及财政部税务总局公告2023年第12号《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》，子公司上海锦穗企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劭锦企业管理有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦苑企业管理有限公司、上海锦能物业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司符合小型微利企业所得税优惠政策范围，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。

2、根据财税（2023年第12号）《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》，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。子公司上海锦穗企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海劭锦企业管理有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海锦苑企业管理有限公司、上海锦能物业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司符合小型微利企业“六税两费”减免政策范围。

3、公司之子公司上海锦林网络信息技术有限公司于2025年12月25日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于2025年12月25日审核通过获取编号为GR202531006679的高新技术企业证书，有效期3年，减免期限为2025年12月25日至2028年12月24日，2026年1-6月份减按15%的税率征收企业所得税。

4、根据《财政部 税务总局 退役军人事务部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的公告》（2023年第14号公告）相关税收政策规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年9000元。本公告规定的税收政策执行期限为2023年1月1日至2027年12月31日。子公司上海锦能物业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司2025年度享受了此优惠政策。

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	15,130.52	15,420.52
银行存款	77,282,604.40	159,312,974.46
其他货币资金	5,441.61	606,591.49
存放财务公司存款		
合计	77,303,176.53	159,934,986.47
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金		600,000.00
冻结存款	27,970,321.70	302,993.76
合计	27,970,321.70	902,993.76

1、上述受限制的货币资金在编制现金流量表时已从“现金及现金等价物”中剔除。

2、其他货币资金为财付通账户、支付宝账户余额。

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	35,171,027.78	58,092,352.77	/
其中：			
理财产品	35,171,027.78	58,092,352.77	/
合计	35,171,027.78	58,092,352.77	/

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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

其他说明：

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）	179,958,283.35	188,786,673.76
1 至 2 年	58,161,141.75	11,171,134.33
2 至 3 年	1,130,382.15	950,898.26
3 至 4 年	290,268.62	578,557.46
合计	239,540,075.87	201,487,263.81

(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										
按组合计提坏账准备	239,540,075.87	100	15,118,637.11	6.31	224,421,438.76	201,487,263.81	100	10,920,194.09	5.42	190,567,069.72
其中：										
账龄风险特征组合	239,540,075.87	100	15,118,637.11	6.31	224,421,438.76	201,487,263.81	100	10,920,194.09	5.42	190,567,069.72
合计	239,540,075.87	/	15,118,637.11	/	224,421,438.76	201,487,263.81	/	10,920,194.09	/	190,567,069.72

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

组合计提项目：账龄风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	179,958,283.35	8,989,365.89	5.00
1 至 2 年	58,161,141.75	5,816,114.19	10.00
2 至 3 年	1,130,382.15	226,076.44	20.00
3 至 4 年	290,268.62	87,080.59	30.00
合计	239,540,075.87	15,118,637.11	/

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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	
账龄风险特征组合	10,920,194.09	4,198,443.02				15,118,637.11
合计	10,920,194.09	4,198,443.02				15,118,637.11

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

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
客户 1	106,792,280.27		106,792,280.27	44.58	7,363,138.54
客户 2	16,446,002.72		16,446,002.72	6.87	1,041,779.69
客户 3	9,488,884.47		9,488,884.47	3.96	474,444.22
客户 4	6,403,764.66		6,403,764.66	2.67	640,376.47
客户 5	6,166,480.50		6,166,480.50	2.57	308,324.03
合计	145,297,412.62		145,297,412.62	60.65	9,828,062.95

其他说明

无

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

(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

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

其他说明：

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	32,433,538.66	99.31	17,913,808.46	94.50
1 至 2 年	9,193.72	0.03	818,938.86	4.32
2 至 3 年	207,593.97	0.64	216,056.60	1.14
3 年以上	8,000.00	0.02	8,000.00	0.04
合计	32,658,326.35	100.00	18,956,803.92	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

无

(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(%)
供应商 1	29,802,905.59	91.26
供应商 2	2,341,383.71	7.17
供应商 3	166,493.08	0.51
供应商 4	123,397.08	0.38
供应商 5	88,974.34	0.27
合计	32,523,153.80	99.59

其他说明:

无

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	0.00	796,821.75
其他应收款	531,386.37	7,512,748.37
合计	531,386.37	8,309,570.12

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业借款	0.00	796,821.75
合计	0.00	796,821.75

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1) 应收股利**

□适用 √不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

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）	33,493.19	11,745.39

1 至 2 年		2,028,000.00
2 至 3 年	520,409.80	6,991,437.82
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	5,000.00	5,000.00
合计	558,902.99	9,036,183.21

(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
往来款	162,702.99	139,983.21
企业借款		8,500,000.00
租赁保证金、押金	396,200.00	396,200.00
合计	558,902.99	9,036,183.21

(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)	
2026年1月1日余额	1,523,434.84			1,523,434.84
2026年1月1日余额在本期	1,523,434.84			1,523,434.84
—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	-1,495,918.22			-1,495,918.22
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	27,516.62			27,516.62

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

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

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	
账龄风险特征组合	1,523,434.84	-1,495,918.22				27,516.62
合计	1,523,434.84	-1,495,918.22				27,516.62

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

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
上海交运资产经营管理有限公司	391,200.00	69.99	租赁保证金、押金	2-3 年	
孔莹	56,000.00	10.02	往来款	2-3 年	11,200.00
音之隼（上海）文化传播有限责任公司	55,170.18	9.87	往来款	2-3 年	11,034.04
胡苗强	18,039.62	3.23	往来款	2-3 年	3,607.92
上海忒大贸易有限公司	10,773.64	1.93	往来款	1 年以内	538.68
合计	531,183.44	95.04	/	/	26,380.64

(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

(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

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

□适用 √不适用

(5) 合同履约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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	25,628,876.13	28,263,723.22
合计	25,628,876.13	28,263,723.22

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

一年内到期的非流动资产的其他说明

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
预缴税款	658,127.40	6,774,361.46
待抵扣进项税	15,441,545.38	13,134,356.11
合计	16,099,672.78	19,908,717.57

补偿性资产相关信息

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

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：

不适用

15、其他债权投资**(1) 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3) 减值准备计提情况

□适用 √不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

其他债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款**(1) 长期应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	12,729,595.36	318,087.93	12,411,507.43	23,677,334.67	519,410.58	23,157,924.09	4.8%-15.5%
其中： 未实现融资收益	681,264.64		681,264.64	2,116,739.80		2,116,739.80	-
合计	12,729,595.36	318,087.93	12,411,507.43	23,677,334.67	519,410.58	23,157,924.09	/

(2) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

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	
融资租赁款减值	519,410.58	-201,322.65				318,087.93
合计	519,410.58	-201,322.65				318,087.93

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

不适用

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、 长期股权投资
(1) 长期股权投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面 价值）	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面 价值）	减值准 备期末 余额
			追加投 资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业												
北京北锦商业运营管理有限公司	11,792,919.81				-142,598.27						11,650,321.54	
小计	11,792,919.81				-142,598.27						11,650,321.54	
二、联营企业												
青岛锦和智达商业管理有限公司	242,176.53										242,176.53	
南京广电锦和投资管理有限公司（注 1）												
小计	242,176.53										242,176.53	
合计	12,035,096.34				-142,598.27						11,892,498.07	

注 1：南京广电锦和投资管理有限公司的净资产本年年初余额及期末余额均为负数，本公司对该公司的长期股权投资金额为 0 元。

(2) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

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

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

□适用 √不适用

(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

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	2,061,970.79	2,371,960.35
固定资产清理		
合计	2,061,970.79	2,371,960.35

其他说明：

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	机器设备	运输设备	电子用品	办公设备及其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	8,126,322.59	578,407.09	6,593,106.18	2,637,861.41	17,935,697.27
2.本期增加金额			82,168.13	2,705.31	84,873.44
(1) 购置			82,168.13	2,705.31	84,873.44
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	33,891.27				33,891.27
(1) 处置或报废	33,891.27				33,891.27
4.期末余额	8,092,431.32	578,407.09	6,675,274.31	2,640,566.72	17,986,679.44
二、累计折旧					
1.期初余额	7,427,983.59	109,897.32	5,903,929.62	2,121,926.39	15,563,736.92
2.本期增加金额	245,600.64	54,948.66	79,339.02	8,986.61	388,874.93

(1) 计提	245,600.64	54,948.66	79,339.02	8,986.61	388,874.93
3.本期减少金额	27,903.20				27,903.20
(1) 处置或报废	27,903.20				27,903.20
4.期末余额	7,645,681.03	164,845.98	5,983,268.64	2,130,913.00	15,924,708.65
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	446,750.29	413,561.11	692,005.67	509,653.72	2,061,970.79
2.期初账面价值	698,339.00	468,509.77	689,176.56	515,935.02	2,371,960.35

(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

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

其他说明：

无

在建工程

(1) 在建工程情况

□适用 √不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(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

其他说明：

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	6,147,694,061.61	6,147,694,061.61
2.本期增加金额	26,401,558.37	26,401,558.37
(1) 租赁	26,401,558.37	26,401,558.37
3.本期减少金额	60,360,742.20	60,360,742.20
(1) 处置或报废		
(2) 重估调整	60,360,742.20	60,360,742.20

4.期末余额	6,113,734,877.78	6,113,734,877.78
二、累计折旧		
1.期初余额	2,925,519,555.26	2,925,519,555.26
2.本期增加金额	208,471,327.73	208,471,327.73
(1)计提	208,471,327.73	208,471,327.73
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	3,133,990,882.99	3,133,990,882.99
三、减值准备		
1.期初余额	238,012,234.09	238,012,234.09
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	238,012,234.09	238,012,234.09
四、账面价值		
1.期末账面价值	2,741,731,760.70	2,741,731,760.70
2.期初账面价值	2,984,162,272.26	2,984,162,272.26

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

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	园区综合信息服务 平台二期	办公及财务软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	68,376.07	8,189,176.16	8,257,552.23
2.本期增加金额			
(1)购置			
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	68,376.07	8,189,176.16	8,257,552.23
二、累计摊销			
1.期初余额	68,376.07	6,455,644.09	6,524,020.16
2.本期增加金额		380,574.78	380,574.78
(1)计提		380,574.78	380,574.78
3.本期减少金额			
(1)处置			

4.期末余额	68,376.07	6,836,218.87	6,904,594.94
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		1,352,957.29	1,352,957.29
2.期初账面价值		1,733,532.07	1,733,532.07

期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(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

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合 并形成 的		处置		
上海腾锦文化发 展有限公司	4,648,413.96					4,648,413.96
上海豪翌企业管 理有限公司	9,532,243.93					9,532,243.93
上海翌钺众创空 间经营管理有限 公司	3,447,915.92					3,447,915.92
同昌盛业（北京） 科技发展有限公司	41,697,669.37					41,697,669.37
上海劲锦企业管 理有限公司	19,716,735.54					19,716,735.54
北京新荟园壹城 市更新科技发展	47,380,429.22					47,380,429.22

有限公司						
合计	126,423,407.94					126,423,407.94

(2) 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
上海腾锦文化发 展有限公司						
上海豪翌企业管 理有限公司						
上海翌钺众创空 间经营管理有限 公司	3,447,915.92					3,447,915.92
同昌盛业（北 京）科技发展有 限公司	23,137,843.06					23,137,843.06
上海劭锦企业管 理有限公司						
北京新荟园壹城 市更新科技发展 有限公司	47,380,429.22					47,380,429.22
合计	73,966,188.20					73,966,188.20

(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
基础性功能改造	532,185,403.52	3,662,219.65	31,711,103.06		504,136,520.11
公共部位装修	29,263,685.80	1,109,375.21	4,480,684.05		25,892,376.96
电梯	7,016,051.35	347,370.70	696,770.57		6,666,651.48
中央空调	11,301,959.35		1,058,428.52		10,243,530.83
招商服务费	2,400,135.45		571,992.42		1,828,143.03
装修补偿款	11,066,602.07		3,756,249.42		7,310,352.65
自用办公室装修费	1,022,588.77		227,857.50		794,731.27
局部设施升级更新	1,980,997.56	3,233,594.66	1,860,031.86		3,354,560.36
合计	596,237,423.87	8,352,560.22	44,363,117.40		560,226,866.69

其他说明：

无

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	8,976,399.50	2,244,099.88	8,976,399.50	2,244,099.88
可抵扣亏损	200,012,406.92	50,012,025.19	177,965,025.90	44,488,960.50
递延收益	2,981,784.31	745,446.16	3,356,731.47	839,182.96
信用减值损失	31,956,260.09	7,989,065.44	29,388,899.57	7,347,225.09
股份支付	5,914,375.80	1,478,593.95	5,914,375.80	1,478,593.95
租赁负债	3,155,569,604.48	789,079,901.01	3,417,823,807.17	854,455,951.75
公允价值变动损益	4,030,486.94	1,007,621.74	4,030,486.94	1,007,621.74
预计负债	1,104,594.25	276,148.56		
合计	3,410,545,912.29	852,832,901.93	3,647,455,726.35	911,861,635.87

(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
长期待摊费用	2,114,577.04	528,644.26	2,206,515.05	551,628.79
公允价值变动损益	122,110,481.29	30,527,620.32	122,114,306.28	30,527,456.57
收入税会差异	86,395,887.06	21,598,971.05	83,450,964.28	20,862,741.38
使用权资产	2,571,007,807.74	642,751,951.93	2,847,492,957.19	711,873,239.30
合计	2,781,628,753.13	695,407,187.56	3,055,264,742.80	763,815,066.04

(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	672,368,966.31	180,463,935.62	734,984,986.17	176,876,649.70
递延所得税负债	672,368,966.31	23,038,221.26	734,984,986.17	28,830,079.87

(4) 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(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

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
租赁保证金、押金	239,270,764.32	21,425,860.06	217,844,904.26	239,452,129.96	21,425,860.06	218,026,269.90
预付装修补偿款				354,184.82		354,184.82
合计	239,270,764.32	21,425,860.06	217,844,904.26	239,806,314.78	21,425,860.06	218,380,454.72

补偿性资产相关信息

□适用 √不适用

其他说明：
租赁保证金、押金为本公司及子公司支付给物业出租方的租赁押金，因物业租赁合同租期较长，该部分其他应收款回收期为一年以上，报表由其他应收款重分类至其他非流动资产。

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	27,970,321.70	27,970,321.70	其他	冻结存款	902,993.76	902,993.76	其他	冻结存款及保函保证金
合计	27,970,321.70	27,970,321.70	/	/	902,993.76	902,993.76	/	/

其他说明：
无

32、 短期借款

(1) 短期借款分类

□适用 √不适用

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

33、 交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

34、 衍生金融负债

□适用 √不适用

35、 应付票据

□适用 √不适用

36、 应付账款

(1) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

货款	5,198,331.69	4,949,943.40
工程款	15,695,037.42	17,574,366.91
物业持有方租金	3,209,884.66	2,850,135.05
其他	9,561,582.52	11,807,655.83
合计	33,664,836.29	37,182,101.19

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项

(1) 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	38,206,491.93	40,995,546.60
合计	38,206,491.93	40,995,546.60

(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
物业费及水电费等	16,128,839.73	18,531,209.93
合计	16,128,839.73	18,531,209.93

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

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	14,555,232.00	46,294,129.88	54,592,862.37	6,256,499.51
二、离职后福利-设定提存计划	50,356.03	8,493,461.45	8,506,434.11	37,383.37
三、辞退福利	226,972.26	891,631.51	940,615.26	177,988.51
合计	14,832,560.29	55,679,222.84	64,039,911.74	6,471,871.39

(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	14,414,298.44	35,140,046.06	43,315,150.49	6,239,194.01
二、职工福利费	8,434.50	1,267,182.77	1,275,617.27	
三、社会保险费	30,884.63	4,176,033.99	4,189,891.12	17,027.50
其中：医疗保险费	29,908.43	4,015,404.03	4,028,866.53	16,445.93
工伤保险费	976.20	125,321.71	125,716.34	581.57
生育保险费		24,118.25	24,118.25	
其他		11,190.00	11,190.00	
四、住房公积金	278.00	4,922,662.00	4,922,662.00	278.00
五、工会经费和职工教育经费	101,336.43	788,205.06	889,541.49	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	14,555,232.00	46,294,129.88	54,592,862.37	6,256,499.51

(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	48,830.08	8,177,861.78	8,190,381.30	36,310.56
2、失业保险费	1,525.95	315,599.67	316,052.81	1,072.81
3、企业年金缴费				
合计	50,356.03	8,493,461.45	8,506,434.11	37,383.37

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	3,887,356.65	4,380,905.78
城市维护建设税	235,726.34	274,307.94

教育费附加	174,375.68	200,680.34
个人所得税	235,859.58	355,206.87
企业所得税	7,991,271.95	8,779,967.89
房产税	252,690.04	252,690.04
印花税	98,739.69	695,218.07
土地使用税	6,874.50	6,874.50
其他	20,316.66	25,110.57
合计	12,903,211.09	14,970,962.00

其他说明：

无

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		
其他应付款	265,198,126.95	269,436,616.78
合计	265,198,126.95	269,436,616.78

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

□适用 √不适用

(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
租赁押金	235,342,441.68	240,995,253.98
投标保证金	524,000.00	562,000.00
暂收款及往来款	29,124,471.13	27,672,148.66
应付股权收购款	207,214.14	207,214.14
合计	265,198,126.95	269,436,616.78

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
客户 1	17,308,609.99	未结算
客户 2	4,900,000.00	未结算
客户 3	4,810,450.00	未结算
客户 4	4,350,979.07	未结算
客户 5	3,825,993.28	未结算
合计	35,196,032.34	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

42、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、一年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债	311,850,212.11	354,395,768.35
合计	311,850,212.11	354,395,768.35

其他说明：

无

44、其他流动负债

☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1) 长期借款分类

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

☐适用 ☒不适用

(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

(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
租赁付款额	3,463,015,503.67	3,721,923,321.07
减：未确认融资费用	620,829,638.77	676,510,611.64
合计	2,842,185,864.90	3,045,412,709.43

其他说明：

无

48、 长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

长期应付款

☐适用 ☒不适用

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、 长期应付职工薪酬

☐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
未决诉讼	1,104,594.25		
合计	1,104,594.25		/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

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	3,356,731.47		374,947.16	2,981,784.31	资产相关补助
合计	3,356,731.47		374,947.16	2,981,784.31	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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	472,500,000.00						472,500,000.00

其他说明：

无

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）	584,698,640.65			584,698,640.65
其他资本公积	5,914,375.80			5,914,375.80
合计	590,613,016.45			590,613,016.45

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

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	150,745,273.36			150,745,273.36
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	150,745,273.36			150,745,273.36

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-468,744,027.70	-178,727,774.44
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	-468,744,027.70	-178,727,774.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,852,570.17	-118,859,736.93
减：提取法定盈余公积		15,231,516.33
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	103,950,000.00	155,925,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-549,841,457.53	-468,744,027.70

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	454,229,042.11	334,327,496.88	490,726,301.28	376,552,130.89
其他业务				
合计	454,229,042.11	334,327,496.88	490,726,301.28	376,552,130.89

(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		
租赁	332,305,715.08	255,086,760.07
物业服务及其他	121,923,327.03	79,240,736.81
按经营地区分类		
上海	375,681,007.08	257,916,797.93
南京	1,089,169.18	933,310.16
杭州	28,646,155.73	19,164,792.72
北京	48,812,710.12	56,312,596.07
合计	454,229,042.11	334,327,496.88

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

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,137,536.46	1,165,798.43
教育费附加	499,794.26	510,961.86
地方教育费附加	333,196.11	340,641.21
印花税	286,773.22	449,316.84
房产税	783,180.97	505,380.08
土地使用税	13,749.00	13,749.00
其他	50,221.14	50,221.14
合计	3,104,451.16	3,036,068.56

其他说明：

无

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
中介咨询费	5,596,656.54	7,155,089.03
职工薪酬	10,174,593.99	10,570,982.14
广告及业务宣传费	575,073.95	279,276.38
差旅费	358,934.38	82,914.84
办公费	6,813.67	86,104.06
邮电通讯费	30,854.89	32,195.41
其他	51,804.88	330,649.85
合计	16,794,732.30	18,537,211.71

其他说明：

无

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	19,227,069.19	19,067,918.26
无形资产摊销	368,769.48	526,394.44
股份支付		295,718.79
咨询费	3,247,570.56	2,471,750.38
诉讼费	2,776,739.58	537,260.90
长期待摊费用摊销	105,157.20	109,883.88
差旅费	135,379.45	476,475.99
业务招待费	1,253,311.35	1,175,431.52
折旧	143,792.00	150,943.00
印刷费		3,399.14
邮电通讯费	26,717.43	27,568.16
办公费	559,751.03	605,622.42
其他	90,458.46	129,260.27
合计	27,934,715.73	25,577,627.15

其他说明：

无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	825,795.88	826,417.31
研究开发服务费用	161,698.11	56,341.39
合计	987,493.99	882,758.70

其他说明：

无

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	72,156,345.65	85,714,509.17
其中：租赁负债利息费用	72,156,345.65	85,714,509.17
利息收入	-208,761.95	-823,008.58
汇兑损益		
其他	311,624.37	257,697.89
合计	72,259,208.07	85,149,198.48

其他说明：

无

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
政府补助	1,670,013.69	11,645,617.50
增值税加计抵减		-121,125.07
代扣个人所得税手续费	21,575.01	142,700.08
合计	1,691,588.70	11,667,192.51

其他说明：

无

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	-142,598.27	-198,940.36
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
银行理财产品收益	457,455.47	590,083.93
企业借款形成的利息收入	109,870.30	186,264.97
合计	424,727.50	577,408.54

其他说明：

无

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	78,675.01	-138,194.45
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
业绩承诺变更事项		60,138,559.55
合计	78,675.01	60,000,365.10

其他说明：

无

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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	4,198,443.00	2,012,470.19
其他应收款坏账损失	-1,495,918.22	-458,816.16
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	-201,322.65	-119,034.90
财务担保相关减值损失		
一年内到期的非流动资产	66,158.38	
合计	2,567,360.51	1,434,619.13

其他说明：

无

72、资产减值损失

☐适用 ☒不适用

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
长期资产处置利得或损失		16,132,570.85
合计		16,132,570.85

其他说明：

☐适用 ☒不适用

74、营业外收入

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
补偿金收入	26,868,379.54	26,868,379.54	26,868,379.54
其他	130,816.07	561,403.33	130,816.07
合计	26,999,195.61	27,429,782.87	26,999,195.61

其他说明：

☒适用 ☐不适用

补偿金收入系越界创意园物业出租方上海广电股份浦东有限公司与本公司签订协议，对协议中因拆除部分房屋而减少的租赁范围及物业管理范围进行的补偿。

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	5,988.07		5,988.07
其中：固定资产处置损失	5,988.07		5,988.07
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款支出	482,761.22		482,761.22
其他	1,484,641.51	565,909.88	1,484,641.51
合计	1,973,390.80	565,909.88	1,973,390.80

其他说明：

无

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	13,881,523.89	30,862,543.43
递延所得税费用	-9,379,144.45	-4,809,987.41
合计	4,502,379.44	26,052,556.02

(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	23,474,379.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,868,594.87
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-1,301,693.05
非应税收入的影响	464,195.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	53,023.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
研发费用加计抵减	-581,741.33
所得税费用	4,502,379.44

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

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
客户押金或保证金	14,740,024.20	17,268,667.51
政府补助	1,317,936.04	11,172,036.70
业主押金或项目保证金、工程招标保证金	754,978.32	2,113,745.69
财务费用—利息收入	208,761.95	823,008.58
营业外收入	129,534.65	564,969.70
暂收款	44,035,663.99	59,274,025.33
收到冻结资金解冻款	600,000.00	1,739,892.93
合计	61,786,899.15	92,956,346.44

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

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
客户押金、业主押金或项目保证金、工程招标保证金	13,142,693.56	14,010,600.65
费用支出	12,827,559.51	22,428,928.04
营业外支出	869,308.48	565,909.88
暂收款退回	37,589,952.53	50,963,798.72
冻结资金	27,667,327.94	573,260.24
合计	92,096,842.02	88,542,497.53

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
北京北锦商业运营管理有限公司归还借款	8,500,000.00	-
合计	8,500,000.00	-

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

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
处置锦和同昌（北京）商业管理有限公司损失的账面现金		39,977.20
合计		39,977.20

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(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
支付物业持有方租金	297,595,106.63	273,815,121.93
合计	297,595,106.63	273,815,121.93

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债	3,399,808,477.78		72,156,345.65	297,595,106.63	20,333,639.79	3,154,036,077.01
合计	3,399,808,477.78		72,156,345.65	297,595,106.63	20,333,639.79	3,154,036,077.01

(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	18,972,000.05	68,745,540.63
加：资产减值准备		
信用减值损失	2,567,360.51	1,434,619.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	388,874.93	527,930.90
使用权资产摊销	208,471,327.73	239,349,253.78
无形资产摊销	380,574.78	559,891.06
长期待摊费用摊销	44,363,117.40	43,937,676.78
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	-	-16,132,570.85

列)		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,988.07	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-78,675.01	-60,000,365.10
财务费用（收益以“-”号填列）	72,156,345.65	85,714,509.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-424,727.50	-577,408.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,587,285.84	8,347,037.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,791,858.61	-11,909,422.73
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-35,968,662.93	-40,011,257.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-31,915,389.38	-2,650,881.41
其他		295,718.79
经营活动产生的现金流量净额	269,538,989.85	317,630,271.52
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	49,332,854.83	235,797,577.59
减：现金的期初余额	159,031,992.71	237,845,275.45
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	-109,699,137.88	-2,047,697.86

(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	49,332,854.83	159,031,992.71
其中：库存现金	15,130.52	15,420.52
可随时用于支付的银行存款	49,312,282.70	159,009,980.70
可随时用于支付的其他货币资金	5,441.61	6,591.49
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	49,332,854.83	159,031,992.71
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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
货币资金	27,970,321.70	902,993.76	法院冻结资金
合计	27,970,321.70	902,993.76	/

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

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

□适用 √不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	7,302.35	8,712.16
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用		
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	336.08	546.61
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	33,315.06	35,466.24
与租赁相关的总现金流出：其中	29,934.63	27,584.26
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

√适用 □不适用

详见上表

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29,934.63(单位：万元 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：万元 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	33,011.67	
合计	33,011.67	

作为出租人的融资租赁

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额的相关收入
融租租赁		303.39	
合计		303.39	

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：万元 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	59,948.22	68,350.12
第二年	42,125.08	48,100.67
第三年	24,625.13	28,854.56
第四年	18,043.15	19,420.58
第五年	14,501.80	16,370.10
五年后未折现租赁收款额总额	29,083.48	29,793.78

(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

其他说明

无

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

其他说明

无

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

报告期内新设子公司上海锦尚仑企业管理有限公司、上海锦净企业管理有限公司，详见附注十、1、（1）企业集团的构成。

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：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	
上海和矩商务发展有限公司	上海	3,000,000.00	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海锦羽企业管理有限公司	上海	3,000,000.00	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海锦翌企业管理有限公司	上海	3,000,000.00	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海锦瑞企业管理有限公司	上海	2,000,000.00	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海锦能物业管理有限公司	上海	3,000,000.00	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海数娱产业管理有限公司	上海	4,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海锦苑企业管理有限公司	上海	2,000,000.00	上海	经营服务	84.00		设立
上海锦灵企业管理有限公司	上海	5,000,000.00	上海	经营服务	99.00	1.00	设立
上海史坦舍商务服务有限公司	上海	3,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海锦衡企业管理有限公司	上海	5,000,000.00	上海	经营服务	100.00		设立
杭州锦悦企业管理有限公司	杭州	1,000,000.00	杭州	经营服务	100.00		设立
上海锦珑企业管理有限公司	上海	1,000,000.00	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦朗企业管理有限公司	上海	100,000,000.00	上海	经营服务	100.00		设立
上海劲佳文化投资管理有限公司	上海	1,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海力衡投资管理有限公司	上海	2,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海锦林网络信息技术有限公司	上海	5,000,000.00	上海	信息科技	100.00		设立
锦和创力商业运营管理（北京）	北京	30,000,000.00	北京	经营服务	100.00		设立

有限公司							
上海锦静企业管理有限公司	上海	16,000,000.00	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦颐企业管理有限公司	上海	1,000,000.00	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦穗企业管理有限公司	上海	3,000,000.00	上海	经营服务	100.00		设立
上海腾锦文化发展有限公司	上海	10,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海豪翌企业管理有限公司	上海	1,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海翌钲众创空间经营管理有限公司	上海	3,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
同昌盛业（北京）科技发展有限公司	北京	500,000.00	北京	经营服务	60.00		非同一控制下企业合并
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	北京	7,500,000.00	北京	经营服务		60.00	非同一控制下企业合并
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	北京	10,000,000.00	北京	经营服务		60.00	非同一控制下企业合并
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	北京	28,750,000.00	北京	经营服务	52.173	28.696	非同一控制下企业合并
上海劲锦企业管理有限公司	上海	10,000,000.00	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海习瑞实业有限公司	上海	10,000,000.00	上海	经营服务		100.00	非同一控制下企业合并
上海锦舶企业管理有限公司	上海	2,000,000.00	上海	经营服务	99.00	1.00	设立
上海申地锦和商业经营管理有限公司	上海	6,000,000.00	上海	经营服务	65.00		设立
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	北京	90,000,000.00	北京	经营服务	72.50	16.50	非同一控制下企业合并
上海锦玖万建材有限公司	上海	1,000,000.00	上海	工程管理	100.00		设立
上海锦飞纬建工程建设有限公司	上海	1,000,000.00	上海	工程管理	100.00		设立
上海锦尚仑企业管理有限公司	上海	500,000.00	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦净企业管理有限公司	上海	500,000.00	上海	经营服务	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(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
同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）	40.00	-3,118,845.36		-31,214,342.84
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	11.00	-904,941.64		11,768,124.93

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
同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）	33,109,019.88	315,296,004.28	348,405,024.16	108,715,858.64	278,296,687.58	387,012,546.22	35,485,557.59	330,314,182.71	365,799,740.30	101,050,609.20	293,297,319.08	394,347,928.28

北京新 荟园壹 城市更 新科技 发展有 限公司	51,085,72 9.62	535,792,5 38.28	586,878,2 67.90	323,342,8 39.29	302,876,3 43.89	626,219,1 83.18	43,260,22 9.61	615,152,1 05.33	658,412,3 34.94	293,329,9 26.96	391,495,5 85.63	684,825,5 12.59
--	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 流量
同昌盛业 （北京）科 技发展有限 公司（合 并）	17, 004, 128. 93	-10, 059, 629. 10	-10, 059, 629. 10	7, 671, 164. 50	24, 468, 455. 77	-16, 594, 734. 98	-16, 594, 734. 98	15, 971, 224. 61
北京新荟园 壹城市更新 科技发展有 限公司	28, 820, 689. 32	-12, 927, 737. 67	-12, 927, 737. 67	307, 152. 26	23, 394, 715. 48	-20, 640, 863. 63	-20, 640, 863. 63	3, 148, 053. 35

其他说明：

同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）为合并其子公司同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司的合并数据。

上表数据系以各子公司财务报表为基础经过对合并日可辨认资产和负债的公允价值与账面价值差额已实现部分进行调整后的金额。

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京广电锦和投资管理有限公司	南京	南京	经营服务	49.00		权益法
北京北锦商业运营管理有限公司	北京	北京	经营服务	50.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

(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
	北京北锦商业运营管理有限公司	北京北锦商业运营管理有限公司
流动资产	18,400,008.17	27,581,932.65
其中: 现金和现金等价物	17,994,022.61	464,754.65
非流动资产	4,900,634.94	14,597,550.50
资产合计	23,300,643.11	42,179,483.15
流动负债		18,593,643.50

非流动负债		
负债合计	-	18,593,643.50
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	23,300,643.11	23,585,839.65
按持股比例计算的净资产份额	11,650,321.56	11,792,919.83
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	11,650,321.56	11,792,919.83
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	229,889.35	395,050.52
所得税费用		
净利润	-285,196.54	-397,880.71
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-285,196.54	-397,880.71
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

(3) 重要联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
	南京广电锦和投资管理有限公司	南京广电锦和投资管理有限公司
流动资产	70,625,916.46	64,657,510.84
非流动资产	280,941,314.90	294,892,889.66
资产合计	351,567,231.36	359,550,400.50
流动负债	52,583,784.16	51,365,569.04
非流动负债	317,484,676.74	331,340,286.11
负债合计	370,068,460.90	382,705,855.15
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-18,501,229.54	-23,155,454.65
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		

--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	30,256,126.16	31,112,429.80
净利润	4,654,225.11	3,413,650.95
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	4,654,225.11	3,413,650.95
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(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

(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

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
南京广电锦和投资管理有限公司	-11,346,172.78	2,280,570.30	-9,065,602.48

其他说明

无

(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	3,356,731.47			374,947.16		2,981,784.31	与资产相关
合计	3,356,731.47			374,947.16		2,981,784.31	/

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
与收益相关	1,295,066.53	11,020,774.62
与资产相关	374,947.16	624,842.88
合计	1,670,013.69	11,645,617.50

其他说明：

无

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各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司客户主要采用预付租金方式，也面临部分客户延期支付租金、物业费等导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估。公司对每一客户均设置了预收租金月数或付款周期，并在租赁合同中约定，客户在确定承租物业时需向公司缴纳一定数额的租赁保证金。该预收月数或付款周期为无需获得额外批准的最大额度。部分客户因临时经营周转困难需延期支付租金或物业费的，经公司业务部门进行风险评估属于合理范围内的并履行必要审批程序后准予延长信用期。

公司通过对已有客户租金和物业费收缴情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。对被评为“高风险”级别的客户，公司会加强租金及物业费的收缴工作，并在续签租赁合同时考虑延长预收租金月数或调整付款周期。

（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。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：万元

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
应付账款	534.22	690.32	903.30	1,170.62	68.02	3,366.48
预收款项	2,878.35	595.01	347.29	-	-	3,820.65
合同负债	1,471.16	141.73	-	-	-	1,612.89
应付职工薪酬	629.39	17.80	-	-	-	647.19
应交税费	1,214.89	75.43	-	-	-	1,290.32
其他应付款	2,474.85	1,350.87	4,230.62	15,439.35	3,024.12	26,519.81
一年内到期的非流动负债	1,434.96	15,408.28	14,341.79	-	-	31,185.03
递延收益	6.25	30.84	32.96	126.06	102.07	298.18
预计负债	-	110.46	-	-	-	110.46
递延所得税负债	34.57	312.54	292.79	1,663.92	-	2,303.82
租赁负债	-	-	-	140,064.94	144,153.65	284,218.59
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
合计	10,678.64	18,733.28	20,148.75	158,464.89	147,347.86	355,373.42

项目	上年年末余额					
	1 个月以内	1-6 个月	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	合计
应付账款	917.33	1,244.50	594.67	895.50	66.20	3,718.20
预收款项	3,151.32	816.28	131.96	-	-	4,099.56
合同负债	1,513.62	328.36	11.14	-	-	1,853.12
应付职工薪酬	1,285.57	197.68	-	-	-	1,483.25
应交税费	1,497.10	-	-	-	-	1,497.10
其他应付款	2,205.86	2,204.22	2,666.53	16,855.41	3,011.64	26,943.66
一年内到期的非流动负债	1,134.93	17,618.37	16,686.28	-	-	35,439.58
递延收益	5.89	29.46	34.95	149.59	115.77	335.66
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	130.80	626.93	646.22	1,479.06	-	2,883.01
租赁负债	-	-	-	149,052.71	155,488.56	304,541.27
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
合计	11,842.42	23,065.80	20,771.75	168,432.27	158,682.17	382,794.41

(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。

本公司期末不存在银行借款。

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。

本公司期末不存在以其他货币计价的金融资产和金融负债。

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。

本公司期末不存在其他价格风险。

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			35,171,027.78	35,171,027.78
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			35,171,027.78	35,171,027.78
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(3) 其他			35,171,027.78	35,171,027.78
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				
持续以公允价值计量的资产总额			35,171,027.78	35,171,027.78
(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

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

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
权益工具投资	0.00	净资产法	不适用	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

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆交易性金融资产	58,092,352.77	0.00	0.00	536,130.48	0.00	160,000,000.00	0.00	183,457,455.47	0.00	35,171,027.78	171,027.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	58,092,352.77	0.00	0.00	536,130.48	0.00	160,000,000.00	0.00	183,457,455.47	0.00	35,171,027.78	171,027.78
—债务工具投资											
—权益工具投资											
—衍生金融资产											
—其他	58,092,352.77			536,130.48		160,000,000.00		183,457,455.47		35,171,027.78	171,027.78

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：万元 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(%)
上海锦和投资集团有限公司	上海市	实业投资、投资管理等	18,000.00	58.00	58.00

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是郁敏珺

其他说明：

无

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

本公司子公司的情况详见本附注“十、在其他主体中的权益”。

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

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“十、在其他主体中的权益”。

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
南京广电锦和投资管理有限公司	联营企业
北京北锦商业运营管理有限公司	合营企业

其他说明

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海广电股份浦东有限公司	其他
上海盛煦企业管理咨询有限公司	其他
上海锦和房地产经纪有限公司	其他
上海浙锦企业管理有限公司	其他
上海佰舍企业管理有限公司	其他
北京锦越商业管理有限公司	其他
北京中鑫商业管理有限公司	其他
上海翌成公寓管理有限公司	其他
上海翌里物业管理有限公司	其他
上海邸嘉物业管理有限公司	其他
上海潼翊实业有限公司	其他
华胜国际职业开发（上海）有限公司	其他
上海铂鼎物业管理有限公司	其他
北京盛煦企业管理咨询有限公司	其他
上海霞锦实业有限公司	其他
上海锦梅实业有限公司	其他
上海璟晖物业管理有限公司	其他
上海锦励实业有限公司	其他
上海懋居物业管理有限公司	其他
宁海县心泉旅游发展有限公司	其他
杭州静文文广投资有限公司	其他
新昌县锦睿旅游开发有限公司	其他
北京虹映物业管理有限公司	其他
上海德寅物业管理有限公司	其他
上海德甲物业管理有限公司	其他
上海丰明物业管理有限公司	其他

其他说明

实际控制人郁敏珺女士对上述法体均有重大影响、共同控制或控制。

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
上海广电股份浦东有限公司	提供物业管理服务	25,703.09	500,000	是	31,014.62
上海广电股份浦东有限公司	住宿服务	7,600.66		否	4,820.76
上海锦励实业有限公司	住宿服务	1,888.50			4,584.00

宁海县心泉旅游发展有限公司	住宿服务	20,071.70			38,732.07
杭州精文文广投资有限公司	住宿服务	3,046.23			14,211.71
北京虹映物业管理有限公司	住宿服务				430.00
北京安平恒美艺术品有限公司	住宿服务	17,726.54			10,106.04
上海铂鼎物业管理有限公司	住宿服务				5,844.33
上海德寅物业管理有限公司	住宿服务				3,226.41
上海翌成公寓管理有限公司	住宿服务				990.57
新昌县锦睿旅游开发有限公司	住宿服务	4,900.00			50,497.00
上海丰明物业管理有限公司	住宿服务	1,698.12			
上海佰舍企业管理有限公司	委托管理	98,452.21	150,000	否	115,518.79

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
南京广电锦和投资管理有限公司	提供物业管理服务	1,089,169.18	1,122,543.52
上海锦和房地产经纪有限公司	委托管理	56,583.21	47,169.82
上海浙锦企业管理有限公司	委托管理	1,948,528.03	1,680,384.13
上海广电股份浦东有限公司	委托管理	6,040,610.78	3,051,669.90
上海广电股份浦东有限公司	提供物业管理服务	32,227.52	50,660.86
上海佰舍企业管理有限公司	提供物业管理服务	22,632.23	22,847.39
上海佰舍企业管理有限公司	委托管理	181,423.60	
上海广电股份浦东有限公司	提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务		1,049,887.64
北京锦越商业管理有限公司	委托管理	1,320,791.89	1,592,621.37
北京中鑫商业管理有限公司	委托管理		3,492,105.77
上海翌成公寓管理有限公司	委托管理	40,866.23	152,128.70
上海萃昌物业管理有限公司	委托管理	21,196.97	

上海盛煦企业管理咨询有限公司	提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务		44,793.11
上海盛煦企业管理咨询有限公司	提供物业管理服务	32,231.69	14,289.69
上海翌里物业管理有限公司	委托管理	842,689.60	744,210.86
上海邸嘉物业管理有限公司	委托管理	38,362.50	21,704.88
上海丰明物业管理有限公司	委托管理		32,824.52
上海铂鼎物业管理有限公司	委托管理	25,357.17	
上海霞锦实业有限公司	委托管理	209,154.57	187,121.86
上海锦梅实业有限公司	委托管理	23,584.90	23,584.90
上海璟辉物业管理有限公司	委托管理	2,566,401.17	1,423,263.28
上海锦励实业有限公司	提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务	283,018.87	
上海德甲物业管理有限公司	提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务	754,716.98	
上海锦励实业有限公司	委托管理	325,943.78	
上海懋居物业管理有限公司	委托管理	46,554.72	60,391.43

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
上海盛煦企业管理咨询有限公司	物业	536,533.29	235,902.18
上海佰舍企业管理有限公司	物业	376,720.20	376,720.20
上海广电股份浦东有限公司	物业	536,524.87	837,155.94

本公司作为承租方：
☐适用 ☒不适用

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

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**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**☐适用 ☒不适用**(7) 关键管理人员报酬**☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	116.03	194.30

(8) 其他关联交易☒适用 ☐不适用

2019 年度，因上海广电股份浦东有限公司对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，上海广电股份浦东有限公司与公司约定建设期间上海广电股份浦东有限公司对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。2021 年度，上海广电股份浦东有限公司拆除越界创意园内其余房屋并重建。2021 年 3 月，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《〈租赁协议〉补充协议四》，约定对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿。2023 年 8 月 29 日，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《〈租赁协议〉补充协议五》，约定根据《原租赁协议》所及补偿原则相应补偿周期延长至 2027 年 8 月 31 日。2026 年 1-6 月，公司对上海广电股份浦东有限公司记入营业外收入的补偿金额为 26,868,379.54 元。

公司于 2026 年 7 月下旬收到上海市徐汇区人民法院出具的《民事调解书》（（2026）沪 0104 民初 2330 号），经徐汇区人民法院调解，原告上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司与被告上海广电股份浦东有限公司（以下简称“广电浦东”）达成调解。被告广电浦东于 2027 年 2 月 5 日之前，支付原告 56,423,597.05 元，作为 2025 年度越界创意园房屋拆除补偿款。（公告编号：2026-029）。

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	北京中鑫商业管理有限公司	2,765,575.78	138,278.79	2,765,575.78	138,278.79
应收账款	上海翌里物业管理有限公司	508,403.01	25,420.15	2,285,272.19	140,136.91
应收账款	北京锦越商业管理有限公司	601,667.85	30,083.39	391,133.61	19,556.68
应收账款	上海广电股份浦东有限公司	106,792,280.27	7,363,138.54	71,581,779.21	3,770,664.68
应收账款	上海锦和房地产经纪有限公司	25,000.00	1,250.00	25,000.00	1,250.00
应收账款	上海浙锦企业管理有限公司	766,286.20	38,314.31	120,000.00	6,000.00
应收账款	上海霞锦实业有限公司	12,500.00	625.00	268,450.88	13,422.54
应收账款	上海锦梅实业有限公司	12,500.00	625.00	12,500.00	625.00
应收账款	上海璟辉物业管理有限公司	1,366,077.04	69,456.72	127,685.73	6,384.29
应收账款	上海盛煦企业管理咨询有限公司			1,000,723.08	54,454.53
应收账款	上海佰舍企业管理有限公司			1,271,061.24	82,690.07
应收账款	上海墨琿物业管理有限公司	85,185.59	17,037.12	85,185.59	8,518.56
应收账款	上海德甲物业管理有限公司	2,000,000.00	100,000.00	1,200,000.00	60,000.00
应收账款	上海邸嘉物业管理有限公司	40,664.25	2,033.21	16,765.67	838.28
应收账款	上海锦励实业有限公司	345,500.41	17,275.02		
应收账款	上海翌成公寓管理有限公司	43,318.20	2,165.91		
应收账款	上海铂鼎物业管理有限公司	26,878.60	1,343.93		
应收账款	上海萃昌物业管理有限公司	22,468.79	1,123.44		
应收账款	上海懋居物业管理有限公司	49,348.00	2,467.40		
应收账款	南京广电锦和投资管理有限公司	1,768.10			
其他应收款	北京北锦商业运营管理有限公司			9,296,821.75	1,500,000.00

(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	上海佰舍企业管理 有限公司	41,306.80	53,293.98
应付账款	北京中鑫商业管理 有限公司	94,976.77	94,976.77
其他应付款	南京广电锦和投资 管理有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00

(3) 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

√适用 □不适用

(1) 上海史坦舍商务服务有限公司向上海电气集团置业有限公司租入位于上海市黄浦区蒙自路 169 号的“越界·智造局 I”运营物业，租赁期限自 2011 年 9 月起至 2031 年 8 月，由上海锦和投资集团有限公司、上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海史坦舍商务服务有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(2) 杭州锦悦企业管理有限公司向杭州市实业投资集团有限公司租入位于杭州市水门南弄 3 号的“越界·锦绣工坊”运营物业，租赁期限自 2023 年至 2028 年，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为杭州锦悦企业管理有限公司向物业出租方提供租赁合同履约担保。

(3) 上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司向上海航天控制技术研究所在租入位于上海市田林路 130 号的“越界·田林坊”运营物业，租赁期限自 2017 年 3 月起至 2027 年 2 月，由上海锦和投资集团有限公司为上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司向物业出租方提供租赁合同履约担保。

(4) 上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司向上海航天工业（集团）有限公司租入位于上海市漕溪路 222 号的“航天大厦”运营物业，租赁期限自 2013 年 5 月起至 2031 年 4 月，由郁敏珺为上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司向物业出租方提供租赁合同履约担保。

(5) 上海锦朗企业管理有限公司向上海世博城市最佳实践区商务有限公司租入位于上海市望达路、半淞园路、花园港路的“越界·世博园”运营物业，租赁期限自 2017 年 4 月起至 2037 年 3 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海锦朗企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(6) 上海锦朗企业管理有限公司将位于上海市半淞园路 376 号“越界世博园”部分单元出租给耐克体育(中国)有限公司，租赁期限自 2024 年 3 月起至 2032 年 2 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海锦朗企业管理有限公司向承租方提供租赁合同履约担保。

（7）上海劲佳文化投资管理有限公司向上海邮政实业开发总公司租入位于上海市静安区愚园路 315 号的“紫安大厦”运营物业，租赁期限自 2016 年 1 月起至 2027 年 9 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海劲佳文化投资管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

（8）上海锦静企业管理有限公司向上海优生婴儿用品有限公司租入位于上海市闵行区金都路 1199 号的“越界金都路项目”运营物业，租赁期限自 2019 年 8 月起至 2038 年 10 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海锦静企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

（9）上海锦舶企业管理有限公司向上海水气石商业管理有限公司租入位于上海市徐汇区衡山路 10 号 59 幢和 60 幢部分物业、淮海中路 1487 弄 58 号的物业，租赁期限自 2022 年 1 月起至 2041 年 1 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海锦舶企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

（10）上海劲佳文化投资管理有限公司向上海展览中心有限公司租入位于上海市静安区延安中路 1000 号的“锦和越界静安 Space”运营物业，租赁期限自 2023 年 9 月起至 2033 年 8 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海劲佳文化投资管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

（11）上海和矩商务发展有限公司向上海上勤酒店管理有限公司租入位于上海市徐汇区田林路 1 号“田林宾馆”运营物业，后命名为“田林 Space”，租赁期限自 2024 年 1 月起至 2036 年 12 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司向上海和矩商务发展有限公司提供租赁合同履约担保。

（12）南京广电锦和投资管理有限公司向南京工艺装备制造有限公司租入位于南京秦淮区莫愁路 329 号的“越界·梦幻城”，租赁期限自 2015 年 1 月起至 2034 年 12 月，由上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司向南京广电锦和投资管理有限公司提供租赁合同履约担保。

（13）上海锦尚仑企业管理有限公司与上海光大会展中心有限公司开展上海光大会展中心项目物业租赁合作运营，项目位于上海市徐汇区漕宝路 66 号，期限自 2026 年 5 月起至 2033 年 8 月。上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司为上海锦尚仑企业管理有限公司在物业租赁合作协议项下的所有支付义务（包括租赁保证金、租金收入分成等）向合作方上海光大会展中心有限公司承担连带责任担保。

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

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

2007年07月，上海广电股份浦东有限公司(以下简称“广电浦东”)将坐落于上海市徐汇区田林路140号地块上附属的全部房屋、场地和配套设施有偿出租给上海锦和商业经营管理(集团)股份有限公司用于“SVA 越界”创意产业园项目园区化改造及经营事宜并签署了《租赁协议》。在《租赁协议》履行过程中，因锦和商管需对田林路140号地块内房屋拆除新建办公楼，为此，双方就广电浦东向锦和商管进行补偿事宜签订了相关补充协议。根据《<租赁协议>补充协议五》约定，2025年期间，被申请人应向申请人支付补偿款56,423,597.05元，按季支付，广电浦东于每季度末前支付当季度补偿款。但截至目前广电浦东未支付任何款项。2025年12月15日，锦和商管为维护自身权益，特具状起诉。具体内容详见公司于2026年02月04日披露的《上海锦和商业经营管理(集团)股份有限公司关于累计诉讼、仲裁事项的公告》(公告编号:2026-003)。

公司于 2026 年 7 月下旬收到上海市徐汇区人民法院出具的《民事调解书》((2026)沪 0104 民初 2330 号)，经徐汇区人民法院调解，原告上海锦和商业经营管理(集团)股份有限公司与被告广电浦东达成调解。被告广电浦东于 2027 年 2 月 5 日之前，支付原告 56,423,597.05 元，作为 2025 年度越界创意园房屋拆除补偿款。(公告编号:2026-029)。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2) 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	租赁	物业服务及其他	租赁	物业服务及其他
上海	279,154,160.57	96,526,846.51	204,405,518.35	53,511,279.58
南京		1,089,169.18		933,310.16
杭州	23,015,436.98	5,630,718.75	15,368,399.10	3,796,393.62
北京	30,136,117.53	18,676,592.59	35,312,842.62	20,999,753.45

(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

2019 年度，因上海广电股份浦东有限公司对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，上海广电股份浦东有限公司与公司约定建设期间上海广电股份浦东有限公司对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。2021 年度，上海广电股份浦东有限公司拆除越界创意园内其余房屋并重建。2021 年 3 月，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《〈租赁协议〉补充协议四》，约定对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿。2023 年 8 月 29 日，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《〈租赁协议〉补充协议五》，约定根据《原租赁协议》所及补偿原则相应补偿周期延长至 2027 年 8 月 31 日。2026 年 1-6 月，公司对上海广电股份浦东有限公司记入营业外收入的补偿金额为 26,868,379.54 元。

公司于 2026 年 7 月下旬收到上海市徐汇区人民法院出具的《民事调解书》（（2026）沪 0104 民初 2330 号），经徐汇区人民法院调解，原告上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司与被告上海广电股份浦东有限公司（以下简称“广电浦东”）达成调解。被告广电浦东于 2027 年 2 月 5 日之前，支付原告 56,423,597.05 元，作为 2025 年度越界创意园房屋拆除补偿款。（公告编号：2026-029）。

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）	74,547,919.80	73,619,847.85
1 至 2 年	29,100,882.25	671,347.97
2 至 3 年	112,020.41	765,058.19
3 至 4 年	147,298.87	547,309.43
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	103,908,121.33	75,603,563.44

(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										
按组合计提坏账准备	103,908,121.33	100.00	6,704,077.96	6.45	97,204,043.37	75,603,563.44	100.00	4,065,331.66	5.38	71,538,231.78
其中：										

账龄风险特征组合	103,908,121.33	100.00	6,704,077.96	6.45	97,204,043.37	75,603,563.44	100.00	4,065,331.66	5.38	71,538,231.78
合计	103,908,121.33	/	6,704,077.96	/	97,204,043.37	75,603,563.44	/	4,065,331.66	/	71,538,231.78

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

组合计提项目：账龄风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	74,547,919.80	3,727,395.98	5.00
1 至 2 年	29,100,882.25	2,910,088.23	10.00
2 至 3 年	112,020.41	22,404.09	20.00
3 至 4 年	147,298.87	44,189.66	30.00
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	103,908,121.33	6,704,077.96	6.45

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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	
账龄风险特征组合	4,065,331.66	2,638,746.30				6,704,077.96
合计	4,065,331.66	2,638,746.30				6,704,077.96

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(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
客户 1	84,635,395.57		84,635,395.57	81.45	5,642,359.70
客户 2	5,544,149.19		5,544,149.19	5.34	308,070.38
客户 3	2,996,728.67		2,996,728.67	2.88	149,836.43
客户 4	2,295,048.12		2,295,048.12	2.21	114,752.41
客户 5	1,602,774.59		1,602,774.59	1.54	80,138.73
合计	97,074,096.14		97,074,096.14	93.42	6,295,157.65

其他说明

无

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	15,731,139.58	14,792,052.72
应收股利		
其他应收款	695,165,292.73	611,205,292.73
合计	710,896,432.31	625,997,345.45

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
企业借款对应利息	15,731,139.58	14,792,052.72
合计	15,731,139.58	14,792,052.72

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(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）	591,272,145.77	364,800,000.00
1 至 2 年	78,893,146.96	241,405,292.73
2 至 3 年	25,000,000.00	6,500,000.00
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	695,165,292.73	612,705,292.73

(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
往来款及其他	489,065,292.73	439,005,292.73
企业借款	206,100,000.00	173,700,000.00
合计	695,165,292.73	612,705,292.73

(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)	
2026年1月1日余额	1,500,000.00			1,500,000.00
2026年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-1,500,000.00			-1,500,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

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

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	
组合 1（账龄风险特征组合）	1,500,000.00	-1,500,000.00				-
合计	1,500,000.00	-1,500,000.00				-

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(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
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	256,187,500.00	36.85	企业借款及往来款	一年以内	-
上海锦颐企业管理有限公司	146,200,000.00	21.03	往来款	一年以内	-
上海锦朗企业管理有限公司	45,000,000.00	6.47	往来款	一年以内	-
上海数娱产业管理有限公司	37,500,000.00	5.39	往来款	一年以内	-
上海锦静企业管理有限公司	34,000,000.00	4.89	往来款	一年以内	-
合计	518,887,500.00	74.63	/	/	-

(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	784,128,495.41		784,128,495.41	784,128,495.41		784,128,495.41
对联营、合营企业投资	11,892,498.07		11,892,498.07	12,035,096.34		12,035,096.34
合计	796,020,993.48		796,020,993.48	796,163,591.75		796,163,591.75

(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		
上海和矩商务发展有限公司	13,446,195.52						13,446,195.52	
上海锦翌企业管理有限公司	1,969,975.78						1,969,975.78	
上海锦羽企业管理有限公司	1,861,973.07						1,861,973.07	
上海锦瑞企业管理有限公司	1,187,215.56						1,187,215.56	
上海锦珑企业管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
上海锦能物业管理有限公司	2,639,844.84						2,639,844.84	
上海锦苑企业管理有限公司	1,680,000.00						1,680,000.00	

上海锦灵企业管理有限公司	4,950,000.00						4,950,000.00	
上海史坦舍商务服务有限公司	38,403,000.00						38,403,000.00	
杭州锦悦企业管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
上海锦衡企业管理有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
上海数娱产业管理有限公司	49,400,000.00						49,400,000.00	
上海力衡投资管理有限公司	39,203,663.78						39,203,663.78	
上海锦朗企业管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
上海劲佳文化投资管理有限公司	10,158,372.64						10,158,372.64	
上海申地锦和商业经营管理有限公司	3,900,000.00						3,900,000.00	
锦和创力商业运营管理（北京）有限公司	12,000,000.00						12,000,000.00	
上海锦林网络信息技术有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
上海锦静企业管理有限公司	16,000,000.00						16,000,000.00	
上海锦颐企业管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
上海锦穗企业管理有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
上海翌钲众创空间经营管理有限	15,327,000.00						15,327,000.00	

公司								
上海豪翌企业管理有限公司	9,900,000.00						9,900,000.00	
上海锦舶企业管理有限公司	1,980,000.00						1,980,000.00	
同昌盛业（北京）科技发展有限公司	160,170,000.00						160,170,000.00	
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	95,779,754.22						95,779,754.22	
上海劭锦企业管理有限公司	92,000,000.00						92,000,000.00	
上海腾锦文化发展有限公司	6,600,000.00						6,600,000.00	
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	93,531,500.00						93,531,500.00	
上海锦飞纬建工程建设有限公司	20,000.00						20,000.00	
上海锦玖万建材有限公司	20,000.00						20,000.00	
合计	784,128,495.41						784,128,495.41	

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面 价值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末余额 （账面价 值）	减值准 备期末 余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业												
北京北锦商业运营管理有限公司	11,792,919.81				-142,598.27						11,650,321.54	
小计	11,792,919.81				-142,598.27						11,650,321.54	
二、联营企业												
青岛锦和智达商业管理有限公司	242,176.53										242,176.53	
南京广电锦和投资管理有限公司（注）												
小计	242,176.53										242,176.53	
合计	12,035,096.34				-142,598.27						11,892,498.07	

(3) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	105,583,718.35	79,005,471.14	109,229,157.24	78,184,540.99
其他业务				
合计	105,583,718.35	79,005,471.14	109,229,157.24	78,184,540.99

(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

其他说明：

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	115,644,698.52	102,042,871.14
权益法核算的长期股权投资收益	-142,598.27	-198,940.36
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-277,123.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		

处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
银行理财产品收益	226,048.22	249,854.17
企业借款形成的利息收入	4,357,148.68	3,575,667.87
合计	120,085,297.15	105,392,329.12

其他说明：

无

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		
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	1,670,013.69	政府补助
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	536,130.48	理财收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股		

项目	金额	说明
份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,025,804.81	主要系越界创意园房屋拆除补偿款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,575.01	主要系个税手续费返还
减：所得税影响额	6,811,113.16	
少数股东权益影响额（税后）	18,402.48	
合计	20,424,008.35	

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	3.24	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.34	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

法定代表人：郁敏珺

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 24 日

修订信息

☐适用 ☒不适用