

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司 2024年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2024年度拟不进行现金分红，不送红股，也不进行以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	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.....	8
第四节	公司治理.....	26
第五节	环境与社会责任.....	43
第六节	重要事项.....	45
第七节	股份变动及股东情况.....	61
第八节	优先股相关情况.....	68
第九节	债券相关情况.....	69
第十节	财务报告.....	81

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作责任人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
	载有董事长签名的2024年年度报告文本原件。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团、上海地产集团、公司控股股东	指	上海地产（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
淞泽置业	指	上海淞泽置业有限公司
新弘农业	指	上海新弘生态农业有限公司
古北物业	指	上海古北物业管理有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2024年1月1日至2024年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市华山路2号
公司办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号5-7楼
公司办公地址的邮政编码	200127
公司网址	中华企业微信公众号
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	公司董事会办公室
------------	----------

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路61号
	签字会计师姓名	饶海兵、阮臻

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	6,958,965,588.61	13,187,448,289.13	-47.23	2,558,828,402.21
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	6,937,440,954.39	13,150,072,266.81	-47.24	2,544,463,107.51
归属于上市公司股东的净利润	-316,761,789.88	555,159,988.34	-157.06	-57,035,451.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-430,697,700.15	226,819,754.01	-289.89	-921,507,805.82
经营活动产生的现金流量净额	2,352,948,628.02	-106,422,876.62	不适用	177,935,717.57
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	14,333,835,467.03	14,830,685,278.79	-3.35	14,394,956,124.11
总资产	56,777,717,344.80	60,234,993,691.29	-5.74	66,702,095,188.76

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
基本每股收益（元/股）	-0.05	0.09	-155.56	-0.01
稀释每股收益（元/股）	-0.05	0.09	-155.56	-0.01

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.07	0.04	-275.00	-0.15
加权平均净资产收益率（%）	-2.17	3.80	减少5.97个百分点	-0.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-2.96	1.53	减少4.49个百分点	-5.27

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少，导致归属于上市公司股东的净利润、基本每股收益等较上年同期减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2024年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	457,776,327.89	609,035,021.48	608,060,133.87	5,284,094,105.37
归属于上市公司股东的净利润	-214,354,750.94	-137,460,841.77	-175,301,559.08	210,355,361.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-223,512,001.22	-141,991,560.95	-184,586,845.63	119,392,707.65
经营活动产生的现金流量净额	-1,027,636,427.21	520,633,807.16	957,434,476.17	1,902,516,771.90

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024年金额	附注（如适用）	2023年金额	2022年金额

非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	158,449,331.36		328,967,986.05	767,627,376.30
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	29,429,777.19		26,158,130.28	36,409,550.94
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	9,076,163.28		4,003,221.21	-12,892,543.36
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			3,327,993.96	166,305,114.54
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			-71,666.69	-26,959,526.63
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				-4,183,643.25
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	-32,476,189.18		2,592,550.20	14,294,678.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目				

减：所得税影响额	38,082,138.51		41,091,071.90	64,676,324.64
少数股东权益影响额（税后）	12,461,033.87		-4,453,091.22	11,452,328.44
合计	113,935,910.27		328,340,234.33	864,472,354.33

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

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	44,682,273.04	53,059,759.75	8,377,486.71	8,377,486.71
其他非流动金融资产	4,671,863.76	4,671,863.76		
合计	49,354,136.80	57,731,623.51	8,377,486.71	8,377,486.71

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，面对房地产行业深度调整与转型升级的双重挑战，中华企业紧密围绕地产集团战略部署，深化改革、创新发展，坚持“稳中求进、提质增效”的总体基调，积极应对房地产市场调整。公司以党建凝聚人心，用改革激发活力，通过优化产业布局、提升运营质量、强化财务管理等多方面举措，抓重点、破瓶颈、补短板、强弱项，着力提升企业核心竞争力，推动公司迈向高质量发展新阶段。公司2024年主要经营情况如下：

1、夯实地产主业，优化产品体系

公司紧抓市场机遇，优化产品结构，加快项目建设进度，确保项目按计划推进。云萃森林、云启春申及誉品银湖湾等多个重点项目取得重要进展，部分项目实现集中交付或具备交付条件，工程进度和质量得到有力保障。面对市场供需变化，公司积极推进产品创新，以客户需求为导向，优化产品力，增强项目竞争力。通过升级产品体系、提升项目品质、打造住宅精细化，公司进一步优化了住宅配置，提高了产品附加值，为客户提供更优质的居住体验，同时加强了智能家居、绿色建筑等新技术的应用。

2、优化新赛道布局，业务拓展增效益

资产管理板块方面，公司聚焦存量资产优化，稳步扩大租赁业务规模，提升资产管理效能。截至2024年末，公司运营资产可租赁规模达80余万平方米，出租率保持在较高水平，累计租金收入6.47亿元。在确保稳定经营的基础上，公司进一步优化资产结构，推进低效资产处置，提升运营效率，通过多渠道方式实现资产成交额和溢价收入的双增长。

物业服务板块方面，公司持续优化物业管理体系，提升服务质量，拓展增值服务，增强市场竞争力。报告期内，公司在管项目296个，管理面积达2550万平方米，实现营业收入显著提升。通过标准化管理，公司进一步提升了增值服务能力，提高了物业服务质量和客户满意度。

都市农业板块方面，公司深化都市农业产-加-销一体化产业链布局，强化市场拓展，提高供应链管理水平和自闵行加工中心一期投产后产能大幅提升，净菜业务成功推向市场，业务规模不断扩大，2024年实现营业收入3.20亿元。

3、深化企业改革，优化管理体系

公司持续推进组织架构重塑、流程优化及管理机制升级，结合房地产开发、资产经营、城市生活服务三大主营业务，调整组织架构，优化职能职责，提高管理效率。同时，健全“三重一大”制度，加强董事会及经营班子专业委员会管理，确保决策科学化、规范化。落实“以利润指标为核心”的经理层契约化管理，实现全员绩效考核全覆盖，人工成本得到有效控制。

4、提升资金效率，降低融资成本

公司积极优化资产结构，强化资金管理，提高财务稳定性，确保资金使用效率最大化。2024年，公司带息负债平均利率从4.34%压降至3.87%。除传统金融产品外，公司积极探索各类融资渠道，通过公司债回售与转售工作、成功发行低利率公司债及资产支持专项计划等方式，进一步降低财务成本，创造了中华企业公开市场融资的最低利率记录，为公司发展提供了有力的资金支持。

二、报告期内公司所处行业情况

1、房地产宏观经济市场分析

2024年，中国国民经济运行总体平稳、稳中有进，全年国内生产总值同比增长5.0%。分季度来看，经济走势呈现“前高后低”再“前低后高”的态势：一季度GDP同比增长5.3%，二季度增长4.7%，三季度增长4.6%，四季度在政策推动下大幅回升至5.4%。在政策方面，9月26日中央政治局召开非常规经济主题会议，明确要求“有效落实存量政策，加力推出增量政策”，随后一揽子增量政策落地，有效带动了经济增长。这些政策推动了四季度经济的显著回升，特别是房地产市场和资本市场的活跃度显著提升。展望2025年，外部环境的不确定性可能对出口造成一定拖累，但宏观政策将继续加大逆周期调节力度，以提振国内消费和投资。

2024年房地产市场整体呈现“止跌回稳”态势。前三季度，新房销售同比下降，二手房市场活跃度有所提升。9月26日中央政治局会议定调“促进房地产市场止跌回稳”，随后多部门推出“四个取消、四个降低、两个增加”等政策组合拳，包括取消限购、限售、限价等限制性措施，降低住房贷款首付比例和存量贷款利率等。这些政策推动房地产市场在四季度显著回暖：12月，30个重点城市新房销售面积环比、同比均增长20%左右，20个重点城市二手房成交套数同比增长近70%。此外，一线城市新房和二手房价格环比上涨，市场预期逐渐修复。展望2025年，政策将继续支持房地产市场稳定发展，预计市场跌幅将进一步收窄，核心城市有望率先止跌回稳。

2、土地市场分析

全国土地市场整体下行，土地出让金和成交面积均显著下滑。2024年，全国300城住宅用地出让金达2.08万亿元，同比下降27.81%；土地出让面积为186,706万平方米，同比下降16.1%。各线城市土地成交规模均缩量，但一线城市土地出让金占比有所提升，房企拿地进一步聚焦核心城市。土地市场分化明显，整体维持点状高热与持续分化的趋势。9月26日政策出台后，北京、上海、杭州、成都等核心城市部分地块竞拍出高溢价，但全国土地市场仍面临调整压力。从溢价率来看，一线城市平均溢价率最高，为7.6%，二线和三四线城市分别为4.4%和3%。央国企和地方国资仍是拿地的绝对主力，城投公司拿地占比达33%，较2023年增加2个百分点。

三、报告期内公司从事的业务情况

中华企业股份有限公司于1954年创建，1993年改制A股上市，是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，经营范围涵盖住宅项目开发、商办项目开发、持有物业经营、物业服务管理等。公司经过七十年的发展，积累了丰富的房地产开发与城市开发建设经验，通过提高产品质量，提高资产效益，做深社区服务，持续提升客户满意度，扩大中企品牌影响力。近年来，公司聚焦房地产开发及资产经营，深化城市生活服务板块，通过深耕上海，积极参与上海地产集团“城市更新平台”建设，以服务集团“区域整体开发”为导向，加强市场化土地资源拓展，增强发展后劲，努力深化城市生活服务板块，致力于成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、发展战略明确

公司十四五战略规划定位为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”，聚焦房地产开发、资产经营、城市生活服务板块。

2、产业协同发展

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

3、股东回报稳定

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

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 69.59 亿元，较去年同期减少 47.23%，实现归属于上市公司股东的净利润为-3.17 亿元，较去年同期减少 157.06%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-4.31 亿元，较去年同期减少 289.89%。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,958,965,588.61	13,187,448,289.13	-47.23
营业成本	4,695,828,349.69	9,200,494,172.73	-48.96
销售费用	117,283,791.39	150,334,571.42	-21.98
管理费用	336,051,600.55	373,385,776.76	-10.00
财务费用	700,702,330.33	784,054,636.00	-10.63
经营活动产生的现金流量净额	2,352,948,628.02	-106,422,876.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	118,286,262.38	1,985,873,767.14	-94.04
筹资活动产生的现金流量净额	-3,029,149,652.90	-823,814,567.91	不适用
税金及附加	727,859,576.29	1,298,399,323.70	-43.94
资产处置收益	158,214,507.78	28,164,428.11	461.75

营业收入变动原因说明：主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少。

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

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内公司支付的各项税费以及购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内收回投资收到的现金和处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内偿还债务支付的现金较上年同期增加。

税金及附加变动原因说明：主要系报告期内公司结转的营业收入较上年同期减少，计提的土地增

值税相应减少。

资产处置收益变动原因说明：主要系报告期内控股子公司上海金樱览胜商业资产管理有限公司拥有的上海南苏州路255号房产被征收动迁，产生资产处置收益1.58亿元。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占99.69%，比上年同期占比减少0.03个百分点；营业成本中主营业务成本占99.65%，比上年同期减少0.14个百分点；公司主营业务较为稳定。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业	319,799,415.65	316,845,744.96	0.92	41.98	27.31	增加11.41个百分点
房地产业	5,918,058,731.87	3,692,378,173.31	37.61	-51.93	-55.75	增加5.39个百分点
服务业	672,465.21	36,407.55	94.59	-94.45	-96.77	增加3.89个百分点
物业管理	698,910,341.66	670,243,031.86	4.10	16.16	14.15	增加1.68个百分点
合计	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68	32.55	-47.24	-49.03	增加2.37个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
开发产品	5,276,876,046.35	3,239,965,796.74	38.60	-54.60	-59.30	增加7.09个百分点
租赁	646,967,424.14	457,222,740.32	29.33	-6.72	17.22	减少14.43个百分点
劳务收入	704,359,886.78	693,695,811.28	1.51	14.48	17.60	减少2.62个百分点
商品收入	309,237,597.12	288,619,009.34	6.67	41.68	19.83	增加17.03个百分点
合计	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68	32.55	-47.24	-49.03	增加2.37个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年	营业成本比上年	毛利率比

			(%)	年增减 (%)	年增减 (%)	上年增减 (%)
上海地区	6,731,966,223.11	4,460,808,072.97	33.74	-47.61	-49.67	增加 2.72个 百分点
江苏地区	163,137,446.25	177,814,007.71	-9.00	-31.81	-30.74	减少 1.69个 百分点
浙江地区	2,061,958.72	981,235.75	52.41	55.45	-0.56	增加 26.81个 百分点
安徽地区	10,314,082.73	18,079,789.56	-75.29	-35.33	-15.72	减少 40.80个 百分点
吉林地区	29,961,243.58	21,820,251.69	27.17	-32.39	-43.34	增加 14.07个 百分点
合计	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68	32.55	-47.24	-49.03	增加 2.37个 百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

1、房地产业、开发产品、上海地区营业收入及营业成本较上年同期减少，系报告期内公司结利的主要项目为上海的中企云萃森林，上年同期主要结利的上海项目为中企云萃江湾、中企海睿滨江、中企光华雅境。

2、商业收入较上年同期增加，主要系报告期内团餐和食材供应链业务增加。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商业	商业	316,845,744.96	6.75	248,869,413.36	2.70	27.31	
房地产业	房地产业	3,692,378,173.31	78.63	8,344,279,077.38	90.69	-55.75	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目减少，成

							本相应减少
服务业	服务业	36,407.55	0.00	1,126,589.09	0.01	-96.77	
物业管理	物业管理	670,243,031.86	14.27	587,162,368.74	6.38	14.15	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
开发产品	开发产品	3,239,965,796.74	69.00	7,960,665,225.18	86.52	-59.30	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目减少,成本相应减少
租赁	租赁	457,222,740.32	9.74	390,042,686.21	4.24	17.22	
劳务收入	劳务收入	693,695,811.28	14.77	589,867,405.61	6.41	17.60	
商品收入	商品收入	288,619,009.34	6.15	240,862,131.57	2.62	19.83	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额21,974.56万元,占年度销售总额3.16%;其中前五名客户销售额中关联方销售额12,479.23万元,占年度销售总额1.79%。

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

适用 不适用

70

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额70,596.71万元,占年度采购总额61.01%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0。

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

适用 不适用

其他说明：
无

3、费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	117,283,791.39	150,334,571.42	-21.98
管理费用	336,051,600.55	373,385,776.76	-10.00
财务费用	700,702,330.33	784,054,636.00	-10.63
所得税费用	403,529,381.05	584,710,569.39	-30.99

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

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	2,352,948,628.02	-106,422,876.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	118,286,262.38	1,985,873,767.14	-94.04
筹资活动产生的现金流量净额	-3,029,149,652.90	-823,814,567.91	不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的	上期期末数	上期期末数 占总资产的	本期期末 金额较上	情况说 明
------	-------	----------------	-------	----------------	--------------	----------

		比例 (%)		比例 (%)	期期末变动比例 (%)	
其他流动资产	77,200.80	1.36	113,635.30	1.89	-32.06	主要系以前年度预缴税金结转所致
应交税费	132,409.06	2.33	219,602.52	3.65	-39.71	主要系报告期内支付土地增值税所致
一年内到期的非流动负债	126,367.92	2.23	841,006.85	13.96	-84.97	主要系报告期内公司偿还19中企01和19中企02公司债券所致
应付债券	1,077,174.24	18.97	546,097.63	9.07	97.25	主要系报告期内公司发行了24中企01公司债券所致

2、境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产147,881.54（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为0.0003%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	12,101.78	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等
存货	296,862.33	借款抵押
投资性房地产	344,340.79	借款抵押

长期股权投资	151,386.52	借款质押
合计	804,691.42	

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务所属行业为房地产，据国家统计局统计，2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%。其中，住宅投资76,040亿元，比上年下降10.5%。2024年，房地产开发企业房屋施工面积733,247万平方米，比上年下降12.7%。其中，住宅施工面积513,330万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积73,893万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积53,660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73,743万平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面积53,741万平方米，下降27.4%。2024年，新建商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。新建商品房销售额96750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2024年末，商品房待售面积75,327万平方米，比上年末增长10.6%。其中，住宅待售面积增长16.2%。

公司与本行业相关的经营性信息分析请见本报告中第三节/一“经营情况讨论与分析”及第三节/二“报告期内公司所处行业情况”。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

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

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海浦东新区	三林楔形绿地(05-11)地块	住宅	竣工	2.77	6.38	9.16	0.00	9.16	182.84	7.13
2	上海浦东新区	三林楔形绿地(05-14)地块	住宅	竣工	2.58	6.44	10.13	0.00	10.13		
3	宝山区	顾村0414-02/0415-01地块项目	住宅	在建	3.96	7.93	11.88	5.67	6.21	30.40	2.33
4	松江区	广富林03-04地块项目	住宅	在建	5.02	9.04	13.57	13.57	0.00	104.00	4.33

5	松江区	广富林 07-10 地块项目	住宅	在建	5.36	8.58	13.29	13.29	0.00		
6	闵行区	闵行莘庄 16A-05A 地块项目	住宅	在建	2.09	4.19	6.58	6.58	0.00	26.28	1.74
合计					21.78	42.55	64.61	39.11	25.50	354.40	15.25

注：公司子公司上海淞泽置业有限公司开发的三林 9 单元由四幅宗地组成，包括 05-11、05-14、06-07 和 08-02 四个地块，四个地块预计总投资额为 182.84 亿元、报告期内四个地块实际投资额为 7.13 亿；公司子公司上海洋钻房地产开发有限公司开发的松江广富林项目由三幅宗地组成，包括 03-04、06-02、07-10 号三个地块，三个地块预计总投资额为 104 亿元、报告期内三个地块实际投资额为 4.33 亿。

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	云萃森林项目	住宅	35,783.42	14,624.11	49,531.66	480,920.91	76,583.69
2	上海	誉品银湖湾项目	住宅	61,298.55	22,911.84	-	-	72,563.79
3	上海	启春申项目	住宅	37,505.56	25,268.5	-	-	38,828.82
4	上海	16号公馆项目	住宅	770.02	0	69.77	637.66	770.02
5	江苏	檀悦名居项目	住宅	4,286.08	2,318.38	2,633.65	2,389.81	2,217.00
6	江苏	檀悦名居项目	商业	2,996.45	833.49	946.59	780.10	2,162.96
7	江苏	檀悦名居项目	公寓	17,347.55	2,249.05	2,249.05	1,298.63	15,442.68
8	江苏	回龙山庄项目	住宅	23,322.87	7,194.46	6,884.06	5,321.02	16,588.83
9	江苏	回龙山庄项目	商业	1,357.9	0	-	-	1,357.90
10	吉林	江山宸院项目	住宅	31,631.48	6,090.51	6,277.38	2,568.78	25,647.03
11	吉林	江山宸院项目	商业	2,226.63	916.85	788.99	270.66	1,437.64
12	上海	公园道壹号项目	商办	12,321.41	12,321.41	-	-	-
13	上海	陆家嘴壹号院	住宅	1,078.41	341.54	341.54	3,997.20	736.87
14	江苏	中城誉品项目	商业	9,701.56	738.10	738.10	1,576.26	8,963.46
15	上	南郊中华	商业	4665	0	-	-	4,665.00

	海	园项目						
16	江苏	城际B地块项目	商业	997.63	997.63	997.63	1,063.42	-
17	江苏	尚海荟项目	商业	2603.75	2603.75	3,624.53	3,032.96	-
18	江苏	燕尾山庄项目	住宅	628.68	628.68	-	-	628.68
19	上海	古北萃庭项目	住宅	1104.57	0	361.90	725.50	839.14
合计				251,627.52	100,038.30	75,444.85	504,582.91	269,433.51

报告期内，公司共计实现销售金额581,577.08万元，销售面积100,038.30平方米（不含车位），实现结转收入金额504,582.91万元（不含车位），结转面积75,444.85平方米（不含车位），报告期末待结转面积269,433.51平方米（不含车位）。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	古北国际财富中心二期	办公楼	68,647.98	10,533.33	87.5	否	不适用
2	上海	古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287.36	6,308.07	87.5	否	不适用
3	上海	漕溪路198号地块	土地	38,619	3,238.10	100	否	不适用
4	上海	中星城	办公、商业	60,238.09	4,746.00	100	否	不适用
5	上海	凉城购物中心	商业	45,094.75	3,470.33	100	否	不适用
6	上海	中星铂尔曼大酒店	酒店	66,591.08	2,380.95	100	否	不适用
7	上海	新城大厦	办公楼	19,767.31	1,399.07	100	否	不适用
8	上海	中企滨江世纪大厦	文化、商业	6,934.31	1,422.78	100	否	不适用
9	上海	中企滨江金融中心	商业	6,383.50	1,509.68	100	否	不适用
10	上海	中企国际金融中心	办公、商业	76,689.32	1,233.83	100	否	不适用
11	上海	中企财富世纪大厦	商业	25,656.5	2,582.16	100	否	不适用

5、报告期内公司财务融资情况√适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
222.82	3.87	1.19

6、其他说明适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资 10,087.5 万元，具体如下： 币种：人民币

公司名称	增资前注册资本（万元）	增资后注册资本（万元）	公司原有权益	公司增资后拥有权益	情况说明
上海古北物业管理有限公司	1,000	1,000	87.5%	100%	-
上海中星集团昆山置业有限公司	3,000	12,000	100%	100%	增资

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下： 币种：人民币

公司名称	减资/清算前注册资本（万元）	减资/清算后注册资本（万元）	公司原有权益	公司减资/清算后拥有权益	情况说明
江阴金安置业有限公司	45,000	0	51%	0	歇业清算
上海闵润置业有限公司	7,000	0	100%	0	歇业清算
上海城佳经济发展有限公司	120,000	0	50.2%	0	歇业清算
上海怡德明华物业管理有限公司	500	500	51%	0	股权转让

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
股票	44,682,273.04	8,377,486.71						53,059,759.75
其他	4,671,863.76							4,671,863.76
合计	49,354,136.80	8,377,486.71						57,731,623.51

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600837	海通证券	105,604,009.67	自有资金	42,633,500.00	7,962,500.00					50,596,000.00	交易性金融资产
股票	601229	上海银行	40,100.00	自有资金	810,552.87	431,751.78					1,242,304.65	交易性金融资产
股票	600638	新黄浦	556,874.50	自有资金	1,238,220.17	-16,765.07					1,221,455.10	交易性金融资产
合计	/	/	106,200,984.17	/	44,682,273.04	8,377,486.71					53,059,759.75	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况
适用 不适用

衍生品投资情况
适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

根据自身发展规划，为有效盘活公司存量资产，公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让公司和公司下属公司原经公司所共同持有上海瀛浦置业有限公司 100%的股权及相关债权。具体内容及进展详见公司于上海证券交易所网站发布的《中华企业股份有限公司关于公开挂牌转让子公司股权的公告》（编号：临 2024-048）、《中华企业股份有限公司关于公开挂牌转让子公司股权的进展公告》（编号：临 2024-050、057）。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归母净资产	营业收入	营业利润	归母净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	房地产开发	20,930.00	301,413.09	142,494.64	80,922.40	12,173.30	11,641.65
上海原经房地产（集团）有限公司	90.00%	房地产开发	30,000.00	220,154.84	127,160.55	7,610.53	13,801.25	10,238.48
上海中星（集团）有限公司	100.00%	房地产开发	100,000.00	2,109,163.30	1,138,778.17	81,047.93	-30,969.63	-39,558.94
上海润钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	99,000.00	165,851.15	161,840.97	7,536.49	3,822.17	2,866.40
上海淘钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	60,000.00	91,302.82	77,076.80	1,091.75	445.87	329.44
上海泮钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	220,000.00	1,066,554.28	215,256.73	0.00	-1,351.69	-1,056.39
上海鸿钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	60,000.00	442,216.06	58,332.30	0.00	-621.42	-462.78
上海淞泽置业有限公司（注）	51.00%	房地产开发	300,000.00	1,480,525.40	366,047.85	480,920.91	107,287.47	71,734.20

注：报告期内上海淞泽置业有限公司开发的中企云萃森林项目 5-11 地块实现交付结利。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、行业政策趋势

展望 2025 年，宏观政策需加大逆周期调节力度提振国内消费与投资。预计 2025 年各项逆周期政策力度将进一步加大，推动经济持续回升向好，同时更加积极有为的宏观政策也有利于实现房地产止跌回稳。中央经济工作会议定调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，预计房地产政策宽松基调或将延续，下阶段政策有望继续围绕促进需求、优化供给两个方面展开。

2、行业发展趋势

中国指数研究院报告预测，展望 2025 年，政策加力有望带动预期修复，但房地产市场恢复仍面临诸多挑战，整体或仍处于筑底阶段。中性情形下，2025 年全国商品房销售面积预计下降约 6%，市场销售的恢复节奏有赖于已出台政策的推进与落实，尤其是货币化安置 100 万套城中村改造、收储存量房等政策。同时，土地缩量、房企资金承压及较高库存下，短期开工投资下行态势难改，2025 年盘活存量闲置土地政策的实施进展，是推动市场进入新的循环、稳定投资开工的关键因素。

若政策持续加力，预计 2025 年上半年部分核心城市房价将逐步“止跌”。一方面，随着支持政策的密集出台，居民房价预期明显改善；另一方面，随着房贷利率的持续下调，居民购房成本正逐步降低，目前大约在 2.6%~2.8%之间，与租售比（2.1%左右）的差距正在逐步缩小。

从各级城市的楼市预期来看，一线城市辐射范围广，人口吸附力强，购房需求旺盛，且下调交易税费对一线城市惠及力度大，北上深限购仍有优化空间，市场或率先止跌回稳。杭州、成都、西安、合肥、苏州等强二线城市产业基础较好，人口吸附力较强，且库存压力相对可控，未来市场恢复节奏或相对较快。而南京、武汉、郑州、无锡等库存水平较高、去化压力较大，重庆人口流出规模较大，这部分二线城市市场恢复节奏或相对较慢。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2025 年，公司将在上海地产集团的总体要求和自身经营发展的基础上，进一步梳理发展战略，明确中长期发展目标。我们将持续优化主业布局，聚焦核心赛道，细化发展路径，确保改革转型落地生根。在巩固房地产开发传统优势的同时，公司将积极探索城市生活服务领域，深化新赛道的培育与布局，构建市场化拓展机制，积极融入城市更新建设。我们的目标是致力于成为上海具有重要影响力的城市更新综合开发运营企业，为城市发展贡献更多力量。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2025 年，中华企业将继续围绕企业改革三年行动计划，聚焦年度目标，坚持党建引领，强化改革创新，推动高质量发展，为股东和社会创造更大价值。

1、推进项目交付，优化开发管控

2025 年，中华企业将全力加快重点项目建设进度，确保各项目按计划有序推进。云萃森林项目（05-14 地块）将按计划完成集中交付，并办理大产证，为车位销售创造条件；誉品银湖湾项目（7-10 地块）计划于年内完成竣工备案与交付工作，同时推进 03-04 地块的产品提升和开盘加推；云启春申项目将完成质量预看房与竣工备案，确保交付顺利进行。在项目交付与报建方面，公司将推进环通项目的竣工验收工作，力争在 2025 年取得竣工备案证；同时继续推进雪野家园、美兰湖湖畔雅苑等存量资产盘活，确保报建工作的全面覆盖。此外，在上海地产集团指导下，积极推进三林九单元两地块的规划调整工作，为项目尽早开工创造条件。

2、夯实开发管控，赋能产品提升

公司将继续聚焦住宅项目产品力提升，优化在建项目的设计与产品配置，确保符合市场需求。特别是在云萃森林、云启春申及誉品银湖湾项目中，推动产品价值体系落地实施，优化样板房和售楼处展示效果。与此同时，强化成本管控，确保在建项目的变更率小于 3%，结算率小于 5%，提升项目盈利水平。在工程建设方面，公司将完善管控体系，加强标前沟通、招标要求与质量评估，确保项目过程管理有序进行。客户服务方面，将继续提升“优佳交付”标准化，确保项目交付后通过系统性管理提升客户满意度，特别是交付后维修工作将通过标准化管理进行高效处理。

3、优化资产结构，提升运营效益

2025年，公司将推动存量资产管理和增量资产出租，提升资产运营效率。通过强化安商稳商，确保租户续租，重点关注市国资委重大租赁事项，减少空置率，提升收益率。在重点项目招商方面，公司将加快中企国际金融中心、古北国际财富中心等项目的招商进度，拓宽招商渠道，通过细分客户群体与错位招商，实现租户的精准对接。同时，公司将持续优化资产结构，提升存量资产的市场竞争力和盈利能力。

4、多元协同发展，拓展服务领域

物业板块将依据《物业板块2025-2027三年行动计划》，构建“物业管理+增值服务+城市服务”的综合服务体系，提升市拓、品牌、运营、成本、数智化和组织能力，形成多元互补的竞争力。通过改革和结构调整，推动物业板块在服务质量和运营效益上的持续提升，确保年度绩效指标的完成。

农业板块将紧扣盈利目标，并围绕“初加工集中化、技术标准化、烹饪智能化”核心战略，提升供应链整合、技术标准化和运营体系能力。公司将加强市场化拓展，推动销售团队建设，优化闵行加工中心的运营效率，提升供应链作业的稳定与高效。团餐业务将通过标准化建设和自有供应链降本增效，特别是在高校及普教系统中放大食当家管理体系价值，提升营收和利润。农业生产方面，围绕“业主后花园+精品优品农产品”定位，借助专业农技服务团队，推动农业现代化进程，提升农业生产的科学化和精细化管理水平。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

一、政策风险

在当前经济形势下，全球主要经济体的经济增长前景仍不明朗。国内外经济形势的复杂性与不确定性，对房地产市场的总体供求关系产生显著影响，进而导致市场波动。尽管相关部门已出台一系列政策以支持房地产企业的合理融资需求，旨在推动行业良性循环与健康发展，但政策环境的动态变化仍需高度关注。公司需密切关注后续调控政策的走向，进一步深化转型升级，夯实企业发展基础，以有效应对政策变化可能带来的潜在风险。

二、市场风险

近年来，房地产行业整体增速显著放缓，市场格局正从以增量开发为主逐步转向存量运营主导。尽管需求端及信贷环境有所优化，但房地产市场的深度调整态势仍未改变，行业前景仍面临不确定性。此外，房地产项目开发周期长、资金回收慢，且对运营人员的专业性、管理范围的广泛性提出了更高要求，这对公司的投融资能力、运营成本控制以及项目安全管理机制构成了严峻挑战。公司需持续优化资源配置，提升运营效率，以应对市场风险带来的潜在影响。

三、经营风险

中央及地方政府的调控政策变化，对房地产企业的经营产生直接影响。房地产开发具有开发周期长、资金投入大、综合性强等特点，对项目开发的全流程管控、销售策略的精准实施以及市场环境的适应能力均提出了较高要求。面对诸多困难与挑战，公司需进一步完善风险防范措施，增加优质土地储备，加快资金回笼速度，优化项目管理流程，提升抗风险能力，以应对未来可能出现的经营风险，确保企业稳健发展。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，加强信息披露工作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责、认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对关联交易事项进行回避表决，维护股东利益，确保公司合规运作，稳定、健康、持续的发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会会议事规则》的要求，召集、召开股东大会一次，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面严格遵照规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司股东大会对关联交易严格按照规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避，保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务方面相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由审计委员会出具审核意见；对于达到披露标准的关联交易依法披露。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司董事了解作为董事的权利、义务和责任，能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》等相关法律法规的规定，公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成结构合理。各专门委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在审议公司关联交易、高级管理人员聘任等重大事项的过程中提出有建设性的意见与建议。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

6、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站等指定媒体披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者，尤其是中小股东的合法权益。公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

7、关于投资者关系及相关利益者：公司指定董事会办公室专人负责投资者关系管理工作，通过多渠道积极与投资者保持良性的互动关系。一是通过热线电话与 e 互动线上问答方式进行交流，就投资者普遍关心的公司经营等事项进行阐述，保障广大投资者的知情权；二是做好机构投资者现场调研与实地考察的接待工作，通过建立长期、稳定的沟通机制，提高了公司在资本市场的透明度。报告期内，公司共召开 3 次业绩说明会。

8、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。持续推进建章立制，提升内控水平，并由专业机构就新出台的各类制度、指引和流程开展合规性审核。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司控股股东为地产集团。地产集团定位为功能性企业，作为上海重要的城市更新平台，主要从事包括旧区及城中村改造、保障房开发、工业园区产业升级、黄浦江两岸公益设施投资开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资等政府职能衍生相关的业务。

2018年，中华企业完成发行股份购买资产（以下简称“前次重组”），将地产集团控制的除中华企业之外的主要市场化房地产开发业务资产注入中华企业。但因资产权属、盈利能力、属于特定区域等原因，前次重组中部分商品房、商办项目未注入上市公司，上述项目以因历史土地成片开发等原因形成的衍生项目为主，不涉及重大不利影响的同业竞争情形。

2018年重大资产重组完成后，公司与地产集团分别按照各自的业务定位开展经营活动。但在开展政府功能类业务的过程中，根据上海市政府统一安排和部署，地产集团受政府委托进行土地成片开发、城中村改造开发，存在基于整体开发衍生取得少量商品房、商办等房地产开发项目的情形。上述项目主要为受政府要求对应取得，且除明确无法转让或变更开发主体的项目外，地产集团已履行相应的对外转让、对外委托开发等程序，不涉及重大不利影响的同业竞争情形。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023年度股东大会年会	2024年6月27日	http://www.sse.com.cn	2024年6月28日	经与会董事、董秘签字确认的股东大会决议已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李钟	董事长	男	59	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
王昕轶	副董事长	男	48	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
李剑	副董事长、党委书记	男	53	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		120.29	否
段石磊	董事、总经理	男	40	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		34.50	是
严明勇	董事	男	57	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
史剑梅	独立董事	女	62	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		13.80	否
方芳	独立董事	女	62	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		13.80	否
李健	独立董事	男	41	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		13.80	否
沈磊	监事会主席	男	59	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
王静思	监事	女	53	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		0	是
戴正芳	职工监事	男	52	2024.5.24	2027.6.26	-	-	-		60.72	否
顾昕	财务总监、董事会秘书	女	48	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		86.27	否
朱赅	副总经理	男	41	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		32.88	是
魏铭材	副总经理	男	38	2024.6.27	2027.6.26	-	-	-		78.87	否
吴韬	副总经理	男	42	2024.7.22	2027.6.26	-	-	-		56.96	否
冯晓明	董事、总经理	男	52	2022.5.19	2024.6.27	-	-	-		78.06	是

(已离任)											
夏凌(已离任)	独立董事	男	52	2021.6.23	2024.6.27	-	-	-		0	否
邵瑞庆(已离任)	独立董事	男	67	2021.6.23	2024.6.27	-	-	-		0	否
唐喆(已离任)	职工监事	男	60	2021.6.23	2024.5.24	36,000	36,000			44.62	否
卢云峰(已离任)	副总经理	男	60	2021.7.28	2024.6.27	60,000	60,000			65.01	否
合计	/	/	/	/	/	96,000	96,000		/	699.58	

备注:

- 2024年5月24日,公司召开员工代表大会选举戴正芳为公司监事会职工监事,同时,唐喆不再担任公司职工监事。
- 2024年6月5日,公司召开第十届董事会第十九次会议,审议通过《关于公司董事会换届的议案》,公司董事会提名李钟、王昕轶、李剑、段石磊、严明勇为公司第十一届董事会董事候选人;提名史剑梅、方芳、李健为公司第十一届董事会独立董事候选人。同日,公司召开第十届监事会第十六次会议,审议通过《关于监事会换届的议案》,提名沈磊、王静思为公司第十一届监事会监事候选人。
- 2024年6月27日,公司召开2023年度股东大会年会,选举李钟、王昕轶、李剑、段石磊、严明勇为公司董事,选举史剑梅、方芳、李健为公司独立董事,选举沈磊、王静思为公司监事。
- 2024年6月27日,公司召开第十一届董事会第一次会议,选举李钟同志为公司第十一届董事会董事长,选举王昕轶、李剑同志为公司第十一届董事会副董事长,聘任段石磊同志为公司总经理,聘任朱赓、魏铭材同志为公司副总经理,聘任顾昕同志为公司财务总监兼董事会秘书。同日,公司召开第十一届监事会第一次会议,选举沈磊同志为公司第十一届监事会主席。
- 2024年7月22日,公司召开第十一届董事会第一次临时会议,聘任吴韬为公司副总经理。

姓名	主要工作经历
李钟	1965年10月出生,中共党员,硕士研究生,高级工程师。历任上海对外经济贸易工程公司副总经理、总经理、党委副书记,上海外经贸投资(集团)有限公司副总裁、常务副总裁、总裁、董事、党委副书记,上海申虹投资发展有限公司副总经理,中华企业股份有限公司第十届董事会董事长。现任上海地产(集团)有限公司副总裁,中华企业股份有限公司第十一届董事会董事长。
王昕轶	1977年9月出生,中共党员,硕士研究生学历。历任沈阳万科企业有限公司项目发展部投资主管、营销管理部项目营销经理,华润置

	地沈阳公司营销管理部助理经理、副经理，华润置地沈阳大区营销管理部副总监、总监、总经理，沈阳公司助理总经理，华润置地东北大区长春公司副总经理(主持工作)、总经理，华润置地华南大区党委委员、助理总经理、深圳公司总经理，华润置地华东大区党委委员、副总经理(主持工作)，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长。现任华润置地华东大区党委书记、总经理，中华企业股份有限公司第十一届董事会副董事长。
李剑	1971年8月出生，中共党员。博士研究生，高级工程师（教授级）。历任上海市建设工程管理有限公司副总工、总经理助理、上海市建设工程管理有限公司副总经理、总工程师、党委委员、上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长、上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司建设管理部经理、中华企业股份有限公司副总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长。现任中华企业股份有限公司党委书记、第十一届董事会副董事长。
段石磊	1985年1月出生，硕士研究生，经济师。历任上海联合融资担保公司市北区域管理部业务总监、业务二部副总监，上海市住房置业担保公司综合管理部副经理、风险管理部经理、市场业务部经理，上海地产龙阳置业发展有限公司投资运营部经理，上海地产（集团）有限公司战略投资部副总经理，上海地产（集团）有限公司计划经营部副总经理。现任中华企业股份有限公司党委副书记、第十一届董事会董事、总经理。
严明勇	1967年4月出生，研究生学历，正高级会计师。历任中国水利电力对外公司上海分公司本部财务经理，上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司成本主管，中锐控股集团有限公司财务经理，上海申通地铁集团有限公司财务部副部长，上海中星（集团）有限公司财务总监、上海地产（集团）有限公司财务管理部经理、资金管理部部长，中华企业股份有限公司第九届、第十届董事会董事。现任上海地产（集团）有限公司财务资金部总经理，中华企业股份有限公司第十一届董事会董事。
史剑梅	1963年4月生，中共党员，大学学历，经济师，信用管理师（一级）。历任上海东方证券资本投资有限公司首席风控官、副总经理，曾兼任上海梅林正广和股份有限公司独立董事，上海万业企业股份有限公司独立董事，光明房地产集团股份有限公司独立董事，绿能慧充数字能源技术股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。现任上海热像科技股份有限公司独立董事、中华企业股份有限公司第十一届董事会独立董事。
方芳	1963年11月生，中共党员，博士研究生，教授。历任上海财经大学上海国际银行金融专修学院院长，上海财经大学公共经济与管理学院副院长，上海财经大学公共经济与管理学院党委书记，现任上海财经大学公共经济与管理学院投资发展研究院院长、金融专硕（首席投资官）教育中心主任，江苏联环药业股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十一届董事会独立董事。
李健	1983年7月生，中共党员，硕士研究生，注册会计师、税务师、律师。历任立信会计师事务所审计现场负责人，上海申浩律师事务所财税法中心副主任，上海股权托管交易中心业务经理。现任金浦产业投资基金管理有限公司新材料基金负责人，上海金桥信息股份有限公司独立董事，上海爱建集团股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十一届董事会独立董事。
沈磊	1965年12月出生，中共党员，大学学历，工程师。历任上海市土地管理局资料中心科员，上海市房屋土地测绘中心地籍科科长助理，上海市房屋土地管理局建设用地处科员、副主任科员，上海市土地发展中心地产科副科长、主任助理，上海地产（集团）有限公司土地储备二部副经理，上海世博土地储备处副处长，上海世博土地控股有限公司土地储备部副总经理（主持工作），上海世博土地储备处处长，上海地产（集团）有限公司土地储备一部经理，上海地产（集团）有限公司业务总监、上海市土地储备中心副主任，上海地产三林滨江生态建设有限公司常务副总经理、党总支书记、监事会主席，中华企业股份有限公司第八届、第九届、第十届监事会主席。

	现任上海地产（集团）有限公司业务总监、中华企业股份有限公司第十一届监事会主席。
王静思	1972年9月出生，大学学历，会计学硕士，高级会计师，中共党员。曾任上海地产（集团）有限公司资产管理部经理助理、副经理，上海地产（集团）有限公司审计部副总经理，上海地产城市更新数字科技有限公司党总支副书记、副总经理，中华企业股份有限公司第十届监事会监事。现任上海地产（集团）有限公司审计管理中心主任，中华企业股份有限公司第十一届监事会监事。
戴正芳	1973年2月出生，中共党员，大学学历，经济师。历任中华企业股份有限公司市场营销部副经理、经理，营销管理部经理，商业办公开发事业部副总经理，投资管理部副总经理。现任中华企业股份有限公司投资管理部总经理，中华企业股份有限公司第十一届监事会职工监事。
顾昕	1976年5月出生，大学学历，高级会计师。历任上海众华沪银会计师事务所部门经理助理，蓝旗国际货运代理（上海）有限公司（KARL GROSS）财务经理，上海爱购商务服务有限公司财务经理，上海国盛（集团）有限公司计划财务部高级经理，上海建材（集团）有限公司财务总监。现任中华企业股份有限公司财务总监、董事会秘书。
朱赧	1983年5月出生，中共党员，硕士研究生。历任上海世博国际酒店投资管理有限公司酒店管理部经理，上海世博城市最佳实践区商务有限公司商业运营与项目发展部部门经理、副总经理兼上海世博滨江置业有限公司副总经理，上海世博发展（集团）有限公司办公室总经理，上海地产（集团）有限公司资产管理部副总经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
魏铭材	1986年5月出生，博士研究生，高级经济师，中共党员。历任上海地产农业投资发展有限公司企划部副经理（主持工作）、经理、产品营销部副经理（主持工作）、办公室副主任（主持工作）、主任，上海市滩涂造地有限公司市场营销部临时负责人（主持工作）。现任上海新弘生态农业有限公司总经理、中华企业股份有限公司副总经理。
吴韬	1982年8月出生，中共党员，硕士研究生，正高级工程师。历任上海市建设工程管理有限公司虹桥商务区基础设施项目建设管理部副经理兼技术负责人、副总工程师、EPC项目管理部副经理，上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长助理，上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司建设管理部经理助理、副经理（主持工作），中华企业股份有限公司工程与安全管理部总经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李钟	上海地产（集团）有限公司	副总裁	2018年5月	
沈磊	上海地产（集团）有限公司	业务总监	2013年2月	
严明勇	上海地产（集团）有限公司	财务资金部总经理	2019年3月	
王静思	上海地产（集团）有限公司	审计管理中心主任	2024年12月	
在股东单位任职情况的说明				

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	股东大会决定有关董事、监事的报酬事项。董事会决定有关高级管理人员的报酬事项。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	否
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	公司薪酬与考核委员会包括3名独立董事在内，与会委员就高级管理人员报酬事项进行投票表决并一致同意通过相关事项。

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据同行业报酬水平，结合本公司薪酬制度和年度经营业绩而确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	699.58
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	699.58

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
段石磊	董事、总经理	选举、聘任	换届选举
方芳	独立董事	选举	换届选举
李健	独立董事	选举	换届选举
戴正芳	职工监事	选举	员工代表大会选举
朱赧	副总经理	聘任	工作调整
吴韬	副总经理	聘任	工作调整
冯晓明	董事、总经理	离任	换届选举
邵瑞庆	独立董事	离任	换届选举
夏凌	独立董事	离任	换届选举
唐喆	职工监事	离任	退休
卢云峰	副总经理	离任	退休

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
十届董事会第十七次会议	2024/4/16	审议通过： 1、公司 2023 年度总经理工作报告； 2、公司 2023 年度董事会工作报告； 3、公司 2023 年度内部控制评价报告； 4、关于公司 2023 年度高级管理人员薪酬的议案 5、关于会计政策变更的议案； 6、公司 2023 年度财务决算报告； 7、公司 2023 年年度报告及其摘要； 8、关于公司 2023 年计提资产减值准备的议案； 9、公司 2023 年度独立董事述职报告； 10、关于公司聘请 2024 年度审计机构的议案； 11、公司 2024 年度财务预算报告； 12、关于公司 2024 年度对外担保计划的议案； 13、关于公司 2024 年度融资计划的议案； 14、公司 2023 年利润分配预案； 15、关于公司 2023 年度日常关联交易实际发生额及 2024 年度

		<p>预计日常关联交易发生额的议案；</p> <p>16、关于公司提供财务资助的议案；</p> <p>17、关于公司 2024 年度项目储备计划的议案；</p> <p>18、关于公司董事薪酬方案的议案；</p> <p>19、关于通过《独立董事工作条例》的议案；</p> <p>20、关于延长向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案；</p> <p>21、关于提请股东大会延长授权董事会办理向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案；</p> <p>22、关于注销回购股份并减少注册资本的议案；</p> <p>23、关于修改公司章程并办理工商变更登记的议案；</p> <p>24、关于召开 2023 年度股东大会年会的议案。</p>
十届董事会第十八次会议	2024/4/29	审议通过：公司 2024 年第一季度报告。
十届董事会第十九次会议	2024/6/5	审议通过：关于公司董事会换届的议案。
十一届董事会第一次会议	2024/6/27	<p>审议通过：</p> <p>1、关于选举第十一届董事会董事长的议案；</p> <p>2、关于选举第十一届董事会副董事长的议案；</p> <p>3、关于选举第十一届董事会四个专门委员会委员并推举主任委员的议案；</p> <p>4、关于聘任公司总经理、副总经理的议案；</p> <p>5、关于聘任公司财务总监、董事会秘书的议案；</p> <p>6、关于聘任公司证券事务代表的议案。</p>
十一届董事会第二次会议	2024/8/29	<p>审议通过：</p> <p>1、公司 2024 年半年度报告；</p> <p>2、关于公司高级管理人员薪酬标准调整的议案。</p>
十一届董事会第三次会议	2024/10/30	审议通过：公司 2024 年第三季度报告。
十一届董事会第四次会议	2024/11/13	<p>审议通过：</p> <p>1、关于调整公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案；</p> <p>2、关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）的议案；</p> <p>3、关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）的议案；</p> <p>4、关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案论证分析报告（修订稿）的议案；</p> <p>5、关于公司向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报与填补措施及相关主体承诺（修订稿）的议案。</p>
十届董事会第三十次临时会议	2024/1/19	审议通过：关于聘任公司董事会秘书的议案。
十届董事会第三十一次临时会议	2024/6/26	审议通过：关于收购上海古北物业管理有限公司 100%股权的议案。
十一届董事会第一次临时会议	2024/7/22	审议通过：关于聘任公司副总经理的议案。
十一届董事会第二次临时会议	2024/9/27	审议通过：关于出售子公司股权的议案。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
李钟	否	11	11	10	0	0	否	0
王昕轶	否	11	11	11	0	0	否	1
李剑	否	11	11	10	0	0	否	1
段石磊	否	6	6	5	0	0	否	0
严明勇	否	11	11	10	0	0	否	1
史剑梅	是	11	11	10	0	0	否	1
方芳	是	6	6	6	0	0	否	0
李健	是	6	6	5	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

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

(二) 报告期内审计委员会召开六次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/4/3	第十届董事会审计委员会2023年年度报告审计第二次会议,会议审	公司第十届董事会审计委员会认真审阅了公司编制的	

	<p>议：1. 公司 2023 年度总经理工作报告及 2024 年工作计划（初稿）；2. 立信关于公司 2023 年度报告审计情况（初稿）；3. 立信关于公司 2023 年度内控审计情况（初稿）；4. 公司 2023 年度财务决算报告及编制财务报表情况（初稿）；5. 公司 2023 年度会计政策变更的情况；6. 公司 2023 年四季度计提资产减值准备的情况；7. 公司 2023 年度内部控制评价工作报告（初稿）。</p>	<p>2023 年度财务报表及其编制说明以及内控评价报告。在对比了公司 2022 年度的营业收入、营业成本、销售费用、管理费用、财务费用、投资收益、利润总额、净利润以及资产、负债、所有者权益等各项经营、财务数据，以及内部控制审计情况后，结合会计师事务所的初步审计意见，公司董事会审计委员会认为：公司编制的 2023 年度财务报表全面反映了公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。公司编制的内部控制评价报告反映了公司 2023 年度保持了有效的内部控制。同意以此财务报表为基础编制公司 2023 年年度报告及年度报告摘要。</p>	
<p>2024/4/16</p>	<p>第十届董事会审计委员会 2023 年年度报告审计第三次会议，会议审议：1. 关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案；2. 关于公司会计政策变更的议案；3. 公司 2023 年度财务决算报告；4. 公司 2024 年度财务预算报告；5. 立信关于中华企业 2023 年度财务报告审计情况汇报；6. 关于公司 2023 年度财务报表及附注的议案；7. 中华企业 2023 年度内部控制审计报告；8. 中华企业 2023 年度内部控制评价报告；9. 关于立信会计师事务所 2023 年度审计工作的总结报告；10. 公司 2023 年度对会计师事务所履职情况评估报告；11. 2023 年度审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告；12. 第十届董事会审计委员会 2023 年度履职情况报告；13. 关于公司聘请 2024 年度审计机构的议案；14. 关于公司 2024 年度对外担保计划的议案；15. 关于公司 2024 年度融资计划的议案；16. 公司 2023 年度利润分配预案；17. 关于公司 2023 年度日常关联交易实际发生额及 2024 年度预计日常关联交易发生额的议案；18. 关于公司提供财务资助的议案；19. 关于公司 2024 年度项目储备计划的议</p>	<p>公司第十届董事会审计委员会审议通过各项议案。</p>	

	案；20. 关于公司 2023 年内部审计工作总结与 2024 年内部审计工作计划的议案。		
2024/6/26	第十届董事会审计委员会关于聘任财务总监会议，会议审议：关于聘任公司财务总监的议案。	公司第十届董事会审计委员会审议通过议案。	
2024/8/21	第十一届董事会审计委员会 2024 年半年度报告会议，会议审议：1. 公司 2024 年半年度财务报告；2. 关于公司 2024 年上半年内部控制监督工作报告。	公司第十一届董事会审计委员会审议通过各项议案。	
2024/10/29	第十一届董事会审计委员会 2024 年第三季度报告会议，会议审议：公司 2024 年第三季度财务报告。	公司第十一届董事会审计委员会审议通过议案。	
2024/12/26	第十一届董事会审计委员会 2024 年年度报告第一次会议，会议审议：1. 立信关于中华企业 2024 年度财务报表和内部控制的预审情况；2. 立信关于中华企业 2024 年度审计计划。	公司第十一届董事会审计委员会同意 2024 年度财务报告及内部控制审计的工作计划和人员安排，并要求会计师、公司内审人员应严格按相关规定做好审计及内控测评工作，进一步细化工作措施，确保年报披露工作按时保质完成。	

(三) 报告期内提名委员会召开五次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/1/19	关于公司董事会秘书人员变动的议案	公司董事会同意提名顾昕女士为公司董事会秘书。	
2024/4/16	关于审议董事会提名委员会 2023 年度工作报告	公司董事会审议通过了关于公司董事会提名委员会 2023 年度工作报告	
2024/6/5	关于公司第十一届董事会董事候选人的议案	公司董事会同意提名李钟、王昕轶、李剑、严明勇、段石磊为公司第十一届董事会董事候选人。	
2024/6/26	1、关于提名公司总经理、副总经理的议案； 2、关于提名公司财务总监、董事会秘书的议案	1、公司董事会同意提名段石磊同志为公司总经理，朱赓、魏铭材同志为公司副总经理。 2、公司董事会同意提名顾昕同志为公司财务总监兼董事会秘书。	
2024/7/22	关于提名公司副总经理的议案	公司董事会同意提名吴韬同志为公司副总经理。	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开二次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/4/16	关于审议公司董事会薪酬委员会 2023 年度工作报告，公司董事、监事和高级管理人员薪酬	公司董事会审议通过了公司董事会薪酬委员会 2023 年度工作报告，公司董事、监事和高级管理人员薪酬的议案	

	人员薪酬的议案		
2024/7/22	关于公司高级管理人员薪酬标准调整的议案	公司董事会审议通过了关于公司高级管理人员薪酬标准调整的议案	

(五) 报告期内战略委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/4/16	第十届董事会战略委员会 2023 年度会议	审议通过了：董事会战略委员会 2023 年度工作报告	战略委员会肯定了公司 2023 年经营成果、改革发展成效

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	54
主要子公司在职员工的数量	1278
在职员工的数量合计	1332
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	431
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	618
销售人员	74
技术人员	286
财务人员	106
行政人员	248
合计	1,332
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	67
本科	492
大专	429
高中及以下	344
合计	1332

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司以货币形式支付给员工的劳动报酬，由岗位工资、浮动薪酬和福利三部分组成，其中岗位工资指岗位基本工资；浮动薪酬指绩效奖金；福利指公司为员工办理企业年金、补充公积金（社

保统筹部分，基本保险部分除外）等各类福利。公司的薪酬总额主要依据公司薪酬策略、经济效益、在职职工人数、行业薪酬水平、社会物价水平等因素综合确定。

(三) 培训计划

适用 不适用

2024年按照培训规划实施培训计划，员工参与培训27531总人次，员工平均受训时间17.7小时，培训覆盖率100%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》、《企业会计制度》及《公司章程》对利润分配的规定，公司2023年度利润分配方案为向全体股东每10股派发现金红利人民币0.28元（含税）。前述利润分配方案已实施完毕。

2025年4月15日，经公司董事会审议通过，公司2024年度利润分配预案为：根据中国证监会《上市公司监管指引第3号上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号规范运作》及《公司章程》等相关规定，鉴于2024年度实现归属于母公司所有者的净利润为负，并综合考虑2025年经营发展需要和资金需求，公司2024年度拟不进行现金分红，不送红股，也不进行以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。预案尚需提交公司年度股东大会年会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	181,384,063.21
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	162,388,649.81
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额 (3)=(1)+(2)	343,772,713.02
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	60,454,248.99
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	568.65
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-316,761,789.88
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	-117,921,415.31

备注：上述最近三个会计年度现金分红和回购注销累计金额含相关印花税、手续费等费用。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

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

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

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2024年度的财务报告内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，与公司董事会自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
--------------	---

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1、因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2024年2月27日，中星集团所属房屋因未按许可要求向城镇排水设施排水的行为，被上海市水务局罚款人民币2万元。

2、参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司严格遵守国家和地方法律法规对于环境保护相关要求，所开发项目均按规履行当地环保部门审批手续，并在建设过程中严格遵循所在地环保部门对项目建设及运营等各方面环境保护相关法律法规。

3、未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

中华企业始终将可持续发展作为企业发展的核心驱动力，以环境、社会和公司治理（ESG）为导向，将社会责任与绿色发展融入企业运营的各个环节，致力于实现经济效益与社会价值的双重提升。为确保公司在复杂多变的市场环境中实现长期稳健发展，公司持续完善“决策层—管理层—执行层”三级 ESG 治理架构，进一步强化各部门的职责分工与协同机制，全面提升可持续发展治理的系统化与专业化水平；严格遵循国家及地方绿色建筑标准，积极推进绿色建筑设计建设，打造生态友好型人居空间；坚持党建引领，切实履行社会责任，扎实推进乡村振兴与帮扶工作，为巩固脱贫攻坚成果、促进共同富裕作出了积极贡献。2024 年度，中华企业在对标上海市国有控股上市公司环境、社会和治理（ESG）指标体系的基础上，按照上海证券交易所于 2024 年 4 月 12 日发布的《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号—可持续发展报告（试行）》要求编制《中华企业 2024 年度环境、社会及治理（ESG）报告》，展现了公司本年度的可持续发展实践成果。未来，公司将聚焦治理体系优化、绿色低碳转型、员工价值提升及乡村振兴赋能等领域，持续深化创新实践，推动可持续发展与核心业务的深度融合，进一步提升企业的可持续发展能力，为实现“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”的战略规划定位与高质量发展目标贡献更多力量。

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

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

具体说明

适用 不适用

为持续深化城乡党组织结对帮扶工作、助力对口地区全面推进乡村振兴，中华企业自觉履行国有企业社会责任，继续贯彻落实“百企帮百村”结对帮扶行动计划。2024 年，中华企业继续履行与上海市崇明庙镇窑桥村、云南省大理州南涧县南涧镇团山村签订的《结对帮扶协议书》，中华企业发挥党建引领作用，认真履行结对帮扶协议责任，积极主动为团山村、窑桥村解决经济等方面的实际困难，常抓扶贫帮困工作不松懈，为乡村振兴筑牢基石。

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

2、采取多种形式，为乡村解决实际困难。2024 年，公司筹措帮扶资金 30 万元，从结对双方的实际出发，主动适应“三农”工作新形势新任务新要求，围绕推进农业农村现代化和“三带两转”，为团山村、窑桥村建设农村基础设施、改善道路交通建设等，为民办实事解民忧。

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

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

		司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失，地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。					
资产权 属完整		1、地产集团合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；2、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下；3、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。	2016 年 11 月 23 日	是	2016 年 11 月 23 日	是	
解决同 业竞争	地产集 团	1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使地产集团与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托	2018 年 5 月 22 日	是	2018年5 月 22 日 至地产 集团作 为控股 股东期	是	

		其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。2、除前述情形外，本次重大资产重组完成后，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。			间			
解决同业竞争	地产集团	地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团股权转让事宜补充承诺如下：1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展	2018年6月8日、2018年4月28日、2017年12月22日	是	自地产集团控股上海世博发展（集团）有限公司（即2018年6月8日）、上海申虹投资发展有限公司（即2018年4月28日）及上房集团（即2017年12月22日）至地	是		

		有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。6、截至2017年8月22日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。			产集团作为控股股东并实际控制上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司和上房集团期间			
其他	地产集团	根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。	2017年5月23日	是	2017年5月23日至长期	是		
其他	地产集团	公司对自身及中星集团在2015年1月1日至2016年12月31日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。	2017年5月23日	是	2017年5月23日至长期	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

（1）执行《企业会计准则解释第17号》

财政部于2023年10月25日公布了《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号，以下简称“解释第17号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第17号明确：

— 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

— 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

— 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第17号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第17号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自2024年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自2024年1月1日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月1日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有

或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自2024年1月1日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号，以下简称“解释第18号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。本公司自2024年度起执行该规定的，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

经公司第十一届董事会第五次会议审议。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

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

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	50

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第十七次会议审议通过并提交公司2023年度股东大会年会审议通过《关于公司聘请2024年度审计机构的议案》，公司决定继续聘任立信会计师事务所为公司2024年度财务审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2024年4月16日，公司第十届董事会第十七次会议审议通过关于公司2023年度日常关联交易实际发生额及2024年度预计日常关联交易发生额的议案，关联董事回避表决，该议案于2024年6月27日经公司股东大会审议通过。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2024-0022《关于公司2023年度日常关联交易实际发生额及2024年度日常关联交易预计发生额的公告》。

报告期内，除已披露的关联交易外，与关联方地产集团及其控股子公司发生的日常关联交易金额合计不超过 5,654 万元，其中提供劳务类别不超过 188 万元，接受劳务不超过 387 万元，承租类别不超过 5,079 万元。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							-501.83							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							11,260.31							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							11,260.31							
担保总额占公司净资产的比例（%）							0.79							
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）							11,260.31							
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）							11,260.31							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

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

2、公司控股公司上海金樱览胜商业资产管理有限公司（以下简称“金樱览胜”，控股比例为 90%）于近日与上海市黄浦区住房保障和房屋管理局（以下简称“黄浦住房管理局”）签署《上海

市国有土地上房屋征收补偿协议》，根据该协议，黄浦住房管理局拟向金樱览胜支付 157,369,656 元，用于对金樱览胜拥有的位于上海市南苏州路 255 号的非住宅房屋实施征收动迁，补偿金樱览胜因此次征收动迁产生的装潢、停产停业、非居住房屋价值等费用。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2024-031 号公告。

3、公司下属控股子公司上海凯峰房地产开发有限公司（以下简称“凯峰公司”）在土地增值税清算完毕办理退税过程中，缴纳企业所得税相应滞纳金 2,428.66 万元。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2024-003 号公告。

第七节 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)				本次变动后		
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	0	0						0	0
1、国家持股	0	0						0	0
2、国有法人持股	0	0						0	0
3、其他内资持股	0	0						0	0
其中：境内非国有法人持股	0	0						0	0
境内自然人持股	0	0						0	0
4、外资持股	0	0						0	0
其中：境外法人持股	0	0						0	0
境外自然人持股	0	0						0	0
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	6,096,135,252	100				-49,999,921	-49,999,921	6,046,135,331	100

股									
2、境内上市的外资股	0	0						0	0
3、境外上市的外资股	0	0						0	0
4、其他	0	0						0	0
三、股份总数	6,096,135,252	100				-49,999,921	-49,999,921	6,046,135,331	100

2、股份变动情况说明

适用 不适用

公司于2021年2月2日至2021年7月8日期间实施并完成了回购股份计划，共计回购公司股份49,999,921股，占回购完成日公司总股本的0.82%。前述股份已经于2024年8月完成注销。本次注销后，公司股份总数由6,096,135,252股减少为6,046,135,331股。具体内容详见公司于2024年8月13日披露的《中华企业股份有限公司关于注销回购股份的实施公告》（公告编号：临2024-044）。

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
24中企01公司债券	2024年11月5日	2.40%	31.50亿	2024年11月14日	31.50亿	2029年11月7日
25中企01公司债券	2025年1月7日	1.88%	15.20亿	2025年1月15日	15.20亿	2030年1月9日
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

详见请见本报告第九节。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	62,270
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	59,597
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
上海地产（集团）有限公司	0	3,942,607,879	65.21	0	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司	0	412,246,713	6.82	0	无	0	国有法人
上海国盛（集团）有限公司	-48,930,000	180,960,000	2.99	0	未知		国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	-33,125,577	164,787,477	2.73	0	未知		未知
上海谐意资	0	144,000,000	2.38	0	未知		国有法人

产管理有限公司							
中国工商银行股份有限公司 - 中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	15,444,955	50,865,204	0.84	0	未知		其他
姚建华	564,300	50,738,056	0.84	0	未知		自然人
深圳钦舟实业发展有限公司	3,864,700	23,754,839	0.39	0	未知		未知
香港中央结算有限公司	1,448,560	22,143,167	0.37	0	未知		其他
深圳市博睿财智控股有限公司	13,435,749	18,935,749	0.31	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海地产（集团）有限公司	3,942,607,879	人民币普通股	3,942,607,879				
华润置地控股有限公司	412,246,713	人民币普通股	412,246,713				
上海国盛（集团）有限公司	180,960,000	人民币普通股	180,960,000				
深圳市恩情投资发展有限公司	164,787,477	人民币普通股	164,787,477				
上海谐意资产管理有限公司	144,000,000	人民币普通股	144,000,000				
中国工商银行股份有限公司 - 中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	50,865,204	人民币普通股	50,865,204				
姚建华	50,738,056	人民币普通股	50,738,056				
深圳钦舟实业发展有限公司	23,754,839	人民币普通股	23,754,839				
香港中央结算有限公司	22,143,167	人民币普通股	22,143,167				

深圳市博睿财智控股有限公司	18,935,749	人民币普通股	18,935,749
前十名股东中回购专户情况说明	前十名股东中不含回购专户		
上述股东委托表决权、受托表决权、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	1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。 4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。		
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

单位：股

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								
股东名称(全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	35,420,249	0.58	5,252,500	0.09	50,865,204	0.84	0	0

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

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

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

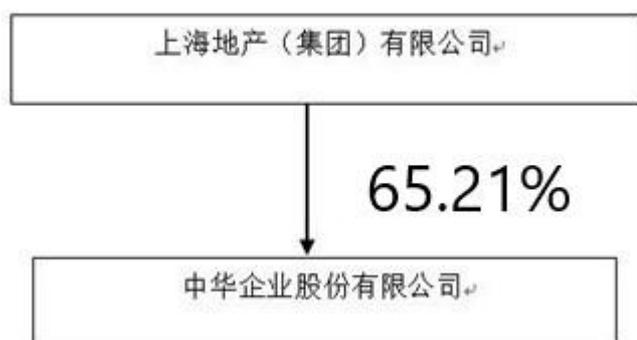
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

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

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

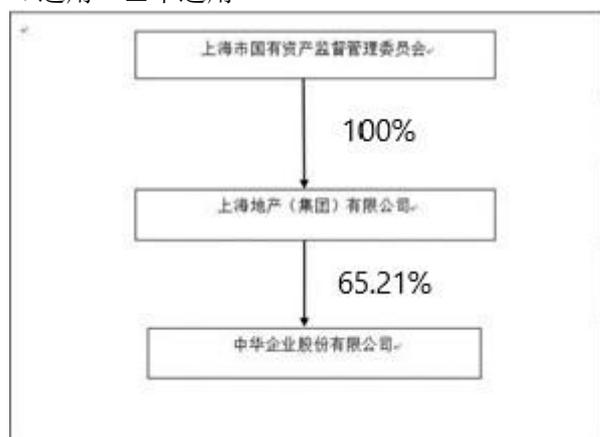
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
中华企业股份有限公司2021年度面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 中企01	188228	2021年6月10日	2021年6月15日	-	2026年6月15日(期限:3+2年)	30.87	2.55	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否

中华企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 中企 01	138811	2023 年 1 月 6 日	2023 年 1 月 10 日	-	2027 年 1 月 10 日(期限: 2+2 年)	7.50	2.18	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业投资者的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
中华企业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 中企 01	256181	2024 年 11 月 5 日	2024 年 11 月 7 日	2027 年 11 月 7 日	2029 年 11 月 7 日(期限: 3+2 年)	31.50	2.40	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中信建投证券	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否

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

												证 券 股 份 有 限 公 司							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

备注：23 中企 01 在存续期内前 2 年（2023 年 1 月 10 日至 2025 年 1 月 9 日）票面利率为 3.57%。在 23 中企 01 存续期的第 2 年末，发行人选择下调票面利率，即 23 中企 01 票面利率调整为 2.18%，并在存续期的后续期限（2025 年 1 月 10 日至 2027 年 1 月 9 日）固定不变。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
19 中企 01	报告期内，公司已于 2024 年 6 月 5 日按时付息兑付
19 中企 02	报告期内，公司已于 2024 年 11 月 14 日按时付息兑付
21 中企 01	报告期内，公司已于 2024 年 6 月 15 日按时支付利息
23 中企 01	报告期内，公司已于 2024 年 1 月 10 日按时支付利息

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

“21 中企 01”包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。21 中企 01 于 2024 年 6 月 15 日实际发放回售资金，且发行人决定将本期债券后续期限的票面利率下调 115 个基点，即 2024 年 6 月 15 日至 2026 年 6 月 14 日 21 中企 01 的票面利率为 2.55%。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
立信会计师事务所（特殊普	上海市南京东路 61 号新黄浦	饶海兵、陆成、林盛宇、李	饶海兵、陆成	021-63391166

通合伙)	金融大厦	磊明、殷昱		
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层		管文静	010-65051166
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路66号4号楼		赵润璋	021-68801584
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路669号博华广场33楼		董书辉、鲁尹翔	021-38032456
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道1568号中建大厦22层		陈典	021-20262310
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼18层		叶国俊、陈伟	010-58785588
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101		石烁、李昂	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

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

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
256181	24中企01	否	-	31.50	0.00	0.00

2、募集资金用途变更调整情况

适用 不适用

3、募集资金的使用情况**(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
256181	24中企01	31.50	-	31.50	-	-	-

(2). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(3). 临时补流

适用 不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
256181	24中企01	置换到期公司债券19中企01本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借**(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额**

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

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

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.79亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.46%是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

2、负债情况**(1). 有息债务及其变动情况****1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为189.55亿元和170.41亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.10%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		9.02	84.30	93.32	54.76%
银行贷款		0.85	15.03	15.88	9.32%
非银行金融机构贷款		0.05	37.35	37.40	21.95%
其他有息债务		0.38	23.43	23.81	13.97%

合计		10.30	160.11	170.41	—
----	--	-------	--------	--------	---

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额70.64亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额22.68亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为240.57亿元和224.47亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.69%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		9.02	84.30	93.32	41.57%
银行贷款		3.11	66.84	69.95	31.16%
非银行金融机构贷款		0.05	37.35	37.40	16.67%
其他有息债务		0.38	23.42	23.80	10.60%
合计		12.56	211.91	224.47	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额70.64亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额22.68亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2025年5至12月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

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

适用 不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023年余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
应交税费	132,409.06	219,602.52	-39.71	主要系报告期内支付土地增值税所致
一年内到期的非流动负债	126,367.92	841,006.85	-84.97	主要系报告期内公司偿还19中企01和19中企02公司债所致
应付债券	1,077,174.24	546,097.63	97.25	主要系报告期内公司发行了24中企01公司债所致

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债

适用 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

□适用 √不适用

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼18层		叶国俊、俞爱婉	010-58785588
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市南京东路61号新黄浦金融大厦	饶海兵、阮臻	饶海兵、阮臻	021-63391166
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101		李昂、彭俊贤	010-66428877
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路12号		钱品瑜	021-31887525
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街甲25号光大中心A座3层		周璐	021-23050781

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

良好

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-430,697,700.15	226,819,754.01	-289.89	报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少
流动比率	2.41	1.75	37.71	流动负债较上年同期的下降幅度大于流动资产较上年同期的下降幅度
速动比率	1.06	0.75	41.33	流动负债较上年同期的下降幅度大于速动资产较上年同期的下降幅度
资产负债率 (%)	70.12	71.47	-1.35	负债较上年同期的下降幅度大于总资产较上年同期的下降幅度
EBITDA 全部债务比	0.08	0.10	-20.00	报告期内结转的营业收入减少, 实现的 EBITDA 较上年同期减少
利息保障倍数	1.36	1.65	-17.58	报告期内结转的营业收入减少, 实现的息税前利润较上年同期减少
现金利息保障倍数	3.83	1.34	185.82	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加
EBITDA 利息保障倍数	1.82	1.96	-7.14	报告期内结转的营业收入减少, 实现的 EBITDA 较上年同期减少
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		贷款偿还率保持 100%
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		利息偿付率保持 100%

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

中华企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中华企业 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中华企业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>（一）房地产开发项目的收入确认</p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、（二十五）所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：</p> <p>①与客户已签订合同；</p> <p>②房产完工并经相关政府部门验收合格、达到合同约定的交付条件；</p> <p>③客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。</p> <p>如财务报表附注五、（四十三）所述，于 2024 年度，公司营业收入为人民币 695,896.56 万元，其中房地产开发产品收入为人民币 527,687.60 万元，房地产开发项目的收入约占公司收入的 75.83%。</p> <p>由于公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产开发项目</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>②就本年确认房产销售收入的项目，检查和该项目相关的权证文件，包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件；</p> <p>③针对公司本年结转的房产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付或视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；</p> <p>④在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p>(二) 房地产存货项目可变现净值的评估</p>	
<p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(十一)、附注五、(六)所述，截至2024年12月31日，房地产存货项目的账面价值为人民币2,466,179.86万元，占公司总资产比例约43.45%。</p> <p>由于房地产存货项目可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产存货项目的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>①评价与房地产存货项目可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；当存货可变现净值出现重大变动，对公司财务报表产生重大影响时，是否经过公司管理层、董事会、或股东大会审批，履行了相应的决策程序；</p> <p>②复核公司的房地产存货项目可变现净值估计，并将公司采用的关键估计，包括预计销售价格，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据和政府备案价格比较，并结合项目所在城市的房地产调控政策，在售项目的实际产品情况进行分析；</p> <p>③评价各房地产存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>④对房地产存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化；</p> <p>⑤复核公司房地产存货项目可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异，关注转回金额是否已超过原已计提的存货跌价准备。</p>
<p>(三) 土地增值税的计提</p>	
<p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注四、(一)、附注五、(四十四)所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2024年度土地增值税金额为人民币56,633.70万元。</p>	<p>与土地增值税的计提相关的审计程序包括以下程序：</p> <p>①评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；</p> <p>②参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并缴纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要将预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。	执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性； ③复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异； ④检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。

四、其他信息

中华企业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中华企业 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中华企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中华企业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对中华企业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中华企业不能持续经营。

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

(六) 就中华企业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：饶海兵
(项目合伙人)

中国注册会计师：阮臻

中国·上海

2025年4月15日

二、财务报表

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	17,844,377,953.43	18,501,603,999.25
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	53,059,759.75	44,682,273.04
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	311,802,971.15	242,655,750.49
应收款项融资			
预付款项	七、8	7,313,368.75	6,109,503.20
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	202,290,097.00	198,360,594.12
其中：应收利息			
应收股利		1,729,081.08	

买入返售金融资产			
存货	七、10	24,669,511,021.55	26,975,927,597.89
其中：数据资源			
合同资产	七、6	2,082,591.00	2,024,091.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	772,008,044.45	1,136,353,006.08
流动资产合计		43,862,445,807.08	47,107,716,815.61
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	990,097,143.09	1,001,178,953.98
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	4,671,863.76	4,671,863.76
投资性房地产	七、20	9,725,690,430.37	10,205,180,016.32
固定资产	七、21	897,871,214.54	713,797,071.77
在建工程	七、22	24,482,763.63	1,611,330.19
生产性生物资产	七、23	13,482,734.76	13,519,119.34
油气资产			
使用权资产	七、25	81,990,533.14	62,925,218.92
无形资产	七、26	64,065,221.56	67,972,148.45
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	71,650,379.31	86,561,280.14
递延所得税资产	七、29	1,037,094,876.14	957,889,655.30
其他非流动资产	七、30	4,174,377.42	11,970,217.51
非流动资产合计		12,915,271,537.72	13,127,276,875.68
资产总计		56,777,717,344.80	60,234,993,691.29
流动负债：			
短期借款	七、32	20,013,333.34	20,016,500.00
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	2,237,511,502.99	2,441,565,577.24
预收款项	七、37	31,177,358.64	41,789,688.51
合同负债	七、38	8,869,434,314.31	9,187,152,377.20
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	181,783,848.55	195,367,667.43
应交税费	七、40	1,324,090,610.23	2,196,025,161.41

其他应付款	七、41	3,479,391,587.54	3,685,543,473.07
其中：应付利息			
应付股利	七、1	1,336,950.94	130,557,750.94
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	1,263,679,211.71	8,410,068,531.89
其他流动负债	七、44	778,224,081.37	807,986,023.78
流动负债合计		18,185,305,848.68	26,985,515,000.53
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	10,418,885,561.40	10,191,121,561.40
应付债券	七、46	10,771,742,384.43	5,460,976,288.82
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	57,325,790.91	36,424,458.12
长期应付款	七、48	99,389,547.64	99,316,525.49
长期应付职工薪酬	七、49	98,829,623.17	86,704,006.84
预计负债	七、50	10,026,989.69	17,518,895.80
递延收益	七、51	156,669,753.09	169,792,419.03
递延所得税负债	七、29	16,497,084.36	2,824,945.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,629,366,734.69	16,064,679,100.55
负债合计		39,814,672,583.37	43,050,194,101.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	6,046,135,331.00	6,096,135,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,283,171,469.59	1,399,317,302.73
减：库存股			162,388,649.81
其他综合收益	七、57	-13,350,875.00	-6,311,750.00
专项储备			
盈余公积	七、59	902,039,570.36	902,039,570.36
一般风险准备			
未分配利润	七、60	6,115,839,971.08	6,601,893,553.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,333,835,467.03	14,830,685,278.79
少数股东权益		2,629,209,294.40	2,354,114,311.42
所有者权益（或股东权益）合计		16,963,044,761.43	17,184,799,590.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		56,777,717,344.80	60,234,993,691.29

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		5,956,767,364.11	8,801,360,208.90
交易性金融资产		50,596,000.00	42,633,500.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	93,977,429.06	99,483,061.58
应收款项融资			
预付款项		574,056.00	
其他应收款	十九、2	14,101,435,350.17	13,749,123,427.72
其中：应收利息			
应收股利			235,099,200.00
存货		70,642,756.01	70,642,756.01
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		54,050.57	560.00
流动资产合计		20,274,047,005.92	22,763,243,514.21
非流动资产：			
债权投资		1,000,000.00	50,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	16,265,828,897.87	16,210,648,955.07
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	2,919,989.76
投资性房地产		780,591,463.17	814,360,456.22
固定资产		21,541,679.10	23,227,357.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		364,981.37	
无形资产		43,472,482.07	45,821,444.42
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		642,507.59	817,736.99
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,116,362,000.93	17,147,795,940.10
资产总计		37,390,409,006.85	39,911,039,454.31
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		46,357,909.69	47,656,668.08
预收款项		3,179,676.63	2,783,214.66
合同负债		1,798,654.00	1,798,654.00
应付职工薪酬		17,873,369.31	18,475,864.99
应交税费		36,092,768.06	50,288,614.85
其他应付款		10,877,080,864.19	11,043,257,355.26
其中：应付利息			
应付股利		1,143,265.24	1,143,265.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,030,844,120.30	8,122,914,692.37
其他流动负债			
流动负债合计		12,013,227,362.18	19,287,175,064.21
非流动负债：			
长期借款		5,238,000,000.00	5,321,500,000.00
应付债券		10,772,742,384.43	5,510,976,288.82
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		21,319,926.84	20,211,820.84
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,032,062,311.27	10,852,688,109.66
负债合计		28,045,289,673.45	30,139,863,173.87
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		6,046,135,331.00	6,096,135,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,548,309,617.45	2,660,698,346.26
减：库存股			162,388,649.81
其他综合收益		-2,790,000.00	-1,040,000.00
专项储备			
盈余公积		871,385,800.26	871,385,800.26
未分配利润		-117,921,415.31	306,385,531.73
所有者权益（或股东权益）合计		9,345,119,333.40	9,771,176,280.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,390,409,006.85	39,911,039,454.31

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	七、61	6,958,965,588.61	13,187,448,289.13
其中：营业收入		6,958,965,588.61	13,187,448,289.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,577,725,648.25	11,806,668,480.61
其中：营业成本	七、61	4,695,828,349.69	9,200,494,172.73
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	727,859,576.29	1,298,399,323.70
销售费用	七、63	117,283,791.39	150,334,571.42
管理费用	七、64	336,051,600.55	373,385,776.76
研发费用			
财务费用	七、66	700,702,330.33	784,054,636.00
其中：利息费用		870,285,555.96	1,023,735,811.45
利息收入		170,788,497.76	244,000,850.68
加：其他收益	七、67	25,275,932.48	17,153,659.08
投资收益（损失以“—”号填列）	七、68	79,132.04	270,479,616.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,048,256.40	-31,536,547.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	8,377,486.71	2,987,185.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-3,054,515.10	-3,504,371.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-71,411,585.02	-671,409,871.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	158,214,507.78	28,164,428.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		498,720,899.25	1,024,650,455.15
加：营业外收入	七、74	23,982,552.18	44,479,470.16
减：营业外支出	七、75	52,178,863.05	29,479,514.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		470,524,588.38	1,039,650,410.62

减：所得税费用	七、766	403,529,381.05	584,710,569.39
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		66,995,207.33	454,939,841.23
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		66,995,207.33	454,939,841.23
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)		-316,761,789.88	555,159,988.34
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		383,756,997.21	-100,220,147.11
六、其他综合收益的税后净额	七、77	-7,290,000.00	-7,500,000.00
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-7,039,125.00	-7,225,625.00
(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			
		-250,875.00	-274,375.00
七、综合收益总额		59,705,207.33	447,439,841.23
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额			
		-323,800,914.88	547,934,363.34
(二)归属于少数股东的综合收益总额			
		383,506,122.21	-100,494,522.11
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		-0.05	0.09
(二)稀释每股收益(元/股)		-0.05	0.09

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十九、4	136,593,653.82	172,249,704.60
减：营业成本	十九、4	56,653,082.22	68,908,219.57
税金及附加		12,962,263.82	11,816,378.99
销售费用		495,752.55	1,900,276.39
管理费用		57,629,234.47	70,754,202.54
研发费用			
财务费用		289,133,902.80	302,958,834.82
其中：利息费用		664,613,329.70	795,021,814.97
利息收入		375,836,378.36	492,099,487.14
加：其他收益		178,670.44	1,149,597.94
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	34,281,371.96	447,983,701.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		18,379,942.80	-52,630,606.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		7,962,500.00	3,094,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-18,154,998.62	-583,409,187.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-52,800,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		3,511.25	49,748.24
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-256,009,527.01	-468,020,346.87
加：营业外收入		1,204,852.72	4,015,930.44
减：营业外支出		210,480.20	368,457.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-255,015,154.49	-464,372,873.76
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-255,015,154.49	-464,372,873.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-255,015,154.49	-464,372,873.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-1,750,000.00	-1,320,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-1,750,000.00	-1,320,000.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		-1,750,000.00	-1,320,000.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值			

变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-256,765,154.49	-465,692,873.76
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.04	-0.08
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.04	-0.08

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		7,047,299,832.95	10,440,557,729.18
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		20,234,369.19	903,507,690.75
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	552,038,525.60	544,481,000.25
经营活动现金流入小计		7,619,572,727.74	11,888,546,420.18

购买商品、接受劳务支付的现金		2,447,774,062.68	4,906,396,682.23
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		490,912,084.50	644,322,851.08
支付的各项税费		1,969,689,326.99	6,065,423,927.41
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	358,248,625.55	378,825,836.08
经营活动现金流出小计		5,266,624,099.72	11,994,969,296.80
经营活动产生的现金流量净额		2,352,948,628.02	-106,422,876.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,501,627,883.31
取得投资收益收到的现金		7,443,008.46	35,385,910.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		127,491,320.18	126,924,577.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			416,236,497.39
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		134,934,328.64	2,080,174,868.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,400,618.84	89,639,778.59
投资支付的现金		1,000,000.00	1,934,466.53
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			2,726,856.47
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	7,247,447.42	
投资活动现金流出小计		16,648,066.26	94,301,101.59
投资活动产生的现金流量净额		118,286,262.38	1,985,873,767.14
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		6,848,084,500.00	4,893,659,606.93
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,848,084,500.00	4,893,659,606.93
偿还债务支付的现金		8,434,850,524.64	4,289,483,455.66

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,312,518,138.51	1,294,176,733.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		131,078,404.48	120,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	129,865,489.75	133,813,985.27
筹资活动现金流出小计		9,877,234,152.90	5,717,474,174.84
筹资活动产生的现金流量净额		-3,029,149,652.90	-823,814,567.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,167.56	3,645.43
五、现金及现金等价物净增加额		-557,911,594.94	1,055,639,968.04
加：期初现金及现金等价物余额		18,281,271,705.70	17,225,631,737.66
六、期末现金及现金等价物余额		17,723,360,110.76	18,281,271,705.70

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司现金流量表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		151,566,952.20	143,339,539.40
收到的税费返还			2,369,881.23
收到其他与经营活动有关的现金		79,311,932.78	111,423,323.00
经营活动现金流入小计		230,878,884.98	257,132,743.63
购买商品、接受劳务支付的现金		24,260,002.06	50,316,696.30
支付给职工及为职工支付的现金		38,725,714.77	40,005,894.72
支付的各项税费		52,805,222.30	32,619,473.99
支付其他与经营活动有关的现金		19,205,803.78	62,466,372.00
经营活动现金流出小计		134,996,742.91	185,408,437.01
经营活动产生的现金流量净额		95,882,142.07	71,724,306.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		645,107,131.76	5,299,832,576.26
取得投资收益收到的现金		255,669,497.40	228,025,425.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,984.12	120,905.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		900,800,613.28	5,527,978,906.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			18,711,527.00
投资支付的现金		821,000,000.00	4,762,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		87,000,000.00	100,112,938.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		908,000,000.00	4,881,324,465.00
投资活动产生的现金流量净额		-7,199,386.72	646,654,441.32
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		6,326,084,500.00	6,926,438,045.53
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,326,084,500.00	6,926,438,045.53
偿还债务支付的现金		8,305,026,300.00	3,702,299,668.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		954,031,775.42	735,550,612.94
支付其他与筹资活动有关的现金		302,024.72	
筹资活动现金流出小计		9,259,360,100.14	4,437,850,281.28
筹资活动产生的现金流量净额		-2,933,275,600.14	2,488,587,764.25
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		-2,844,592,844.79	3,206,966,512.19
加：期初现金及现金等价物余额		8,801,360,208.90	5,594,393,696.71
六、期末现金及现金等价物余额		5,956,767,364.11	8,801,360,208.90

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

合并所有者权益变动表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	6,096,135,252.00				1,399,317,302.73	162,388,649.81	-6,311,750.00	902,039,570.36		6,601,893,553.51		14,830,685,278.79	2,354,114,311.42	17,184,799,590.21	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				1,399,317,302.73	162,388,649.81	-6,311,750.00	902,039,570.36		6,601,893,553.51		14,830,685,278.79	2,354,114,311.42	17,184,799,590.21	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-49,999,921.00				-116,145,833.14	-162,388,649.81	-7,039,125.00			-486,053,582.43		-496,849,811.76	275,094,982.98	-221,754,828.78	
(一) 综合收益总额							-7,039,125.00			-316,761,789.88		-323,800,914.88	383,506,122.21	59,705,207.33	
(二) 所有者投入和减少资本	-49,999,921.00				-116,145,833.14	-162,388,649.81						-3,757,104.33	-98,975,242.74	-102,732,347.07	
1. 所有者投入的普通股	-49,999,921.00				-112,388,728.81	-162,388,649.81							-102,732,347.07	-102,732,347.07	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-3,757,104.33							-3,757,104.33	3,757,104.33		
(三) 利润分配										-169,291,792.55		-169,291,792.55	-9,435,896.49	-178,727,689.04	
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										-169,291,792.55		-169,291,792.55	-9,435,896.49	-178,727,689.04	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	6,046,135,331.00				1,283,171,469.59		-13,350,875.00	902,039,570.36		6,115,839,971.08		14,333,835,467.03	2,629,209,294.40	16,963,044,761.43	

项目	2023年度												
----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

中华企业股份有限公司2024年年度报告

	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、上年年末余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39	162,388,649.81	913,875.00		902,039,570.36		6,154,358,809.08		15,236,036,443.02	1,213,578,772.94	16,449,615,215.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他					-745,547,345.66						-95,532,973.25		-841,080,318.91	1,454,533,010.45	613,452,691.54
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				1,499,430,240.73	162,388,649.81	913,875.00		902,039,570.36		6,058,825,835.83		14,394,956,124.11	2,668,111,783.39	17,063,067,907.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-100,112,938.00		-7,225,625.00				543,067,717.68		435,729,154.68	-313,997,471.97	121,731,682.71
（一）综合收益总额							-7,225,625.00				555,159,988.34		547,934,363.34	-100,494,522.11	447,439,841.23
（二）所有者投入和减少资本					-100,112,938.00								-100,112,938.00		-100,112,938.00
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					-100,112,938.00								-100,112,938.00		-100,112,938.00
（三）利润分配											-12,092,270.66		-12,092,270.66	-213,502,949.86	-225,595,220.52
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											-12,092,270.66		-12,092,270.66	-213,502,949.86	-225,595,220.52
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	6,096,135,252.00				1,399,317,302.73	162,388,649.81	-6,311,750.00		902,039,570.36		6,601,893,553.51		14,830,685,278.79	2,354,114,311.42	17,184,799,590.21

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司所有者权益变动表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度								
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

中华企业股份有限公司2024年年度报告

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

项目	2023年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	162,388,649.81	280,000.00		871,385,800.26	782,850,676.15	10,881,744,471.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	162,388,649.81	280,000.00		871,385,800.26	782,850,676.15	10,881,744,471.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-632,783,046.80		-1,320,000.00		-476,465,144.42	-1,110,568,191.22	-1,110,568,191.22
（一）综合收益总额							-1,320,000.00			-464,372,873.76	-465,692,873.76
（二）所有者投入和减少资本					-632,783,046.80						-632,783,046.80
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					-632,783,046.80						-632,783,046.80
（三）利润分配										-12,092,270.66	-12,092,270.66
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-12,092,270.66	-12,092,270.66
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）											

中华企业股份有限公司2024年年度报告

2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	6,096,135,252.00				2,660,698,346.26	162,388,649.81	-1,040,000.00		871,385,800.26	306,385,531.73	9,771,176,280.44

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

三、公司基本情况

1、公司概况

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

截至2024年12月31日，本公司注册资本为6,046,135,331.00元，累计发行股本总数

6,096,135,252.00股。公司注册地：上海市华山路2号，总部地址及办公地址：上海市浦东新区浦明路1388号。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2025年4月15日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

本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
重要的在建工程	单个工程项目预算超过1000万元
重要的应付账款、其他应付款	账龄超过1年的应付账款、其他应付款超过应付账款总额、其他应付款总额的5%且金额大于1亿元
重要的合同负债	合同负债变动金额及余额超过资产总额1%
重要的资产负债表日后非调整事项	单项金额超过资产总额1%
重要的或有事项	案件涉案金额超过净资产绝对值的0.5%
重要的非全资子公司	非全资子公司资产总额、收入金额超过集团资产总额的10%、集团总收入的10%
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资账面价值超过资产总额5%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、控制的判断标准

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

2、合并程序

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

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

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目:

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,详见本附注“长期股权投资”。

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

11、 金融工具

适用 不适用

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定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

对于由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

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

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

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

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

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

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“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

1、 存货的分类和成本

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

2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定；

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

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 包装物采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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转入当期损益。

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

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

金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

21、固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

1、固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、固定资产处置

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

24、 生物资产

√适用 □不适用

1、 生物资产的分类及确认：

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

2、生物资产的初始计量：

生物资产按照成本进行初始计量。

3、生产性生物分类和折旧方法：

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

各类生物资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

4、生物资产减值

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

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产**(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

适用 不适用

1、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。

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

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。
开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

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

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、长期待摊费用

适用 不适用

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

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

29、合同负债

√适用 □不适用

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

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 设定提存计划

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

(2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

31、 预计负债

适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大

转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

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

2、收入确认具体方法方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（一）房地产销售合同

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

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

（二）物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

（三）物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

（四）代建及营销管理服务合同

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

（五）食材配送合同

本公司在框架性协议范围内根据客户订单发货，经客户验收后确认收入。

（六）团餐服务合同

本公司在提供餐饮服务完成后，按客户消费的金额确认收入。

（2）. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

36、政府补助

适用 不适用

1、类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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

2、确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

3、会计处理

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的,承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额;

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

本公司发生的初始直接费用;

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

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

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

（2）租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

1、回购本公司股份

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

2、主要会计估计及判断

（1）开发成本

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

（2）存货跌价准备

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

（3）土地增值税等相关税费

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

(4) 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

(5) 递延所得税资产

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

(6) 或有事项

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

(7) 收入成本

本公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断。房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：①与客户已签订合同；②房产完工并经相关政府部门验收合格、达到合同约定的交付条件；③客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
如下		

其他说明：

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

— 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

— 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

一 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。本公司自 2024 年度起执行该规定的，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2024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	1、3、5、6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2、 税收优惠

√适用 □不适用

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

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

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

4、根据《国家税务总局公告 2021 年第 8 号》的规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号》文件规定，对小型微利企业年应纳税所得额 100 万元-300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日。

5、根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）的规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。

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	3,273.96	13,661.78
银行存款	17,830,554,987.57	18,402,424,718.45
其他货币资金	13,819,691.90	99,165,619.02
合计	17,844,377,953.43	18,501,603,999.25
其中：存放在境外的款项总额	147,881.54	144,828.66

其他说明：

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
久悬户受限	11,505.02	
业委会托管款项	226,049.35	341,701.77
购房者按揭借款保证金	1,672,059.40	1,936,814.62
净房款	85,645,600.21	84,987,149.99
售房监管资金	10,282.41	286,157.08
司法冻结款	28,974,297.11	40,390,188.99
保函保证金	1,998,459.77	90,916,616.63
履约保证金	2,479,589.40	1,473,664.47
合计	121,017,842.67	220,332,293.55

注：受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,059,759.75	44,682,273.04	/
其中：			
权益工具投资	53,059,759.75	44,682,273.04	/
合计	53,059,759.75	44,682,273.04	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	263,253,338.22	181,425,352.16
1年以内小计	263,253,338.22	181,425,352.16
1至2年	38,770,930.66	55,231,333.88
2至3年	14,845,288.39	10,382,461.00
3至4年	2,706,897.65	1,590,214.48
4至5年	1,174,623.56	452,817.88
5年以上	3,284,563.52	2,831,745.64
合计	324,035,642.00	251,913,925.04

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,512,120.23	0.78	2,512,120.23	100.00		2,512,120.23	1.00	2,512,120.23	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	2,512,120.23	0.78	2,512,120.23	100.00		2,512,120.23	1.00	2,512,120.23	100.00	
按组合计提坏账准备	321,523,521.77	99.22	9,720,550.62	3.02	311,802,971.15	249,401,804.81	99.00	6,746,054.32	2.70	242,655,750.49
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	321,523,521.77	99.22	9,720,550.62	3.02	311,802,971.15	249,401,804.81	99.00	6,746,054.32	2.70	242,655,750.49
合计	324,035,642.00	/	12,232,670.85	/	311,802,971.15	251,913,925.04	/	9,258,174.55	/	242,655,750.49

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	321,523,521.77	9,720,550.62	3.02
合计	321,523,521.77	9,720,550.62	

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	9,258,174.55	2,979,883.32			5,387.02	12,232,670.85
合计	9,258,174.55	2,979,883.32			5,387.02	12,232,670.85

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海地产租赁住房建设发展有限公司	16,027,818.97		16,027,818.97	4.95	
上海齐鲁伴江企业管理合伙企业(有限合伙)	16,080,975.73		16,080,975.73	4.96	1,127,969.90
上海世博文化公园建设管理有限公司	11,528,934.50		11,528,934.50	3.56	
上海地产酒店管理有限公司	10,264,706.09		10,264,706.09	3.17	
上海虹桥枢	9,683,805.18		9,683,805.18	2.99	

纽建设发展 有限公司					
合计	63,586,240.47		63,586,240.47	19.63	1,127,969.90

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
营销服务费	2,088,671.00	6,080.00	2,082,591.00	2,024,091.54		2,024,091.54
合计	2,088,671.00	6,080.00	2,082,591.00	2,024,091.54		2,024,091.54

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,088,671.00	100.00	6,080.00	0.29	2,082,591.00	2,024,091.54	100.00			2,024,091.54
其中：										
按信用风险特征组合计提减值准备	2,088,671.00	100.00	6,080.00	0.29	2,082,591.00	2,024,091.54	100.00			2,024,091.54
合计	2,088,671.00	/	6,080.00	/	2,082,591.00	2,024,091.54	/		/	2,024,091.54

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提减值准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提减值准备	2,088,671.00	6,080.00	0.29
合计	2,088,671.00	6,080.00	

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,544,524.47	62.13	5,456,139.38	89.31
1至2年	2,179,166.32	29.80	35,125.02	0.57
2至3年	20,136.20	0.28	131,610.20	2.15
3年以上	569,541.76	7.79	486,628.60	7.97
合计	7,313,368.75	100.00	6,109,503.20	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
润欣商业投资（深圳）有限公司上海分公司	1,320,754.72	18.06
融通地产（上海）有限责任公司	574,056.00	7.85
徐州凯佳食品有限公司	518,445.62	7.09
上海苏食肉品销售有限公司	496,250.46	6.79
驻马店大红门肉类食品有限公司	407,663.83	5.57
合计	3,317,170.63	45.36

其他说明：

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,729,081.08	
其他应收款	200,561,015.92	198,360,594.12
合计	202,290,097.00	198,360,594.12

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

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	85,365,418.25	83,023,422.25
1年以内小计	85,365,418.25	83,023,422.25
1至2年	9,357,709.11	10,528,058.08
2至3年	5,250,224.77	27,047,220.55
3至4年	24,564,020.27	1,252,227.33
4至5年	896,972.45	1,931,336.47
5年以上	162,229,651.61	161,606,900.74
合计	287,663,996.46	285,389,165.42

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	50,100.00	51,044.72
押金、保证金	33,483,992.66	29,769,287.40
代垫、暂付款	64,009,286.45	82,716,214.85
往来款	134,044,614.93	147,572,492.83
维修保障金	14,813,768.52	14,711,045.23
其他	41,262,233.90	10,569,080.39
合计	287,663,996.46	285,389,165.42

(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)	
2024年1月1日余额	602,800.67	18,000.00	86,407,770.63	87,028,571.30
2024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	303,493.34	1,670.82	-230,532.38	74,631.78
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-222.54			-222.54
2024年12月31日余额	906,071.47	19,670.82	86,177,238.25	87,102,980.54

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	175,701,349.77	450,000.00	109,237,815.65	285,389,165.42
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	15,044,878.92	491,770.51	69,828,768.82	85,365,418.25
本期终止确认		450,000.00	82,618,333.16	83,068,333.16
其他变动	-22,254.05			-22,254.05
期末余额	190,723,974.64	491,770.51	96,448,251.31	287,663,996.46

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	87,028,571.30	74,631.78			222.54	87,102,980.54
合计	87,028,571.30	74,631.78			222.54	87,102,980.54

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
上海融绿睿 江置业有限公司	76,385,316.90	26.55	往来款	3-4年、5 年以上	
上海百通房 地产开发有 限责任公司	37,450,000.00	13.02	往来款	5年以上	37,450,000.00
上海市黄浦 第五房屋征 收服务事务 所有限公司	31,755,448.03	11.04	其他	1年以内	317,554.48
杭州市物业 服务和维修 资金管理中 心	13,055,372.04	4.54	押金、保证 金	5年以上	130,553.72
上海瀛程置 业有限公司	9,745,149.54	3.39	往来款,押 金、保证 金,代垫、 暂付款	1年以内、 5年以上	
合计	168,391,286.51	58.54	/	/	37,898,108.20

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	99,390.31		99,390.31	239,558.56		239,558.56
库存商品	4,434,163.83		4,434,163.83	3,782,377.98		3,782,377.98
周转材料	116,067.55		116,067.55	1,527.66		1,527.66
开发成本	17,275,568,487.34		17,275,568,487.34	24,440,640,311.88		24,440,640,311.88
开发产品	8,006,521,756.81	620,291,689.78	7,386,230,067.03	3,190,554,563.53	662,353,587.21	2,528,200,976.32
其他	11,203,275.79	8,140,430.30	3,062,845.49	11,203,275.79	8,140,430.30	3,062,845.49
合计	25,297,943,141.63	628,432,120.08	24,669,511,021.55	27,646,421,615.40	670,494,017.51	26,975,927,597.89

单位：元

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资 总额	期末余额	上年年末余额
誉品谷水湾豪庭一会所	2011年		0.10	2,265,820.00	2,265,820.00
雪野北块	2009年			40,840,598.36	40,840,598.36
廖家沟	未开工			985,036,350.42	983,972,284.38
松江区广富林街道 SJC10004单元2街区 03-04、06-02、07-10 号地块住宅项目	2023年	2026年	104.00	8,296,942,746.34	7,863,538,096.40
三林楔形绿地9单元 15号(05-11)、17号 (05-14)地块项目	2022年	2024年	89.34		13,308,343,406.90
三林楔形绿地9单元 19号(06-07)、20号 (08-02)地块项目	未开工		93.50	5,535,266,283.31	
闵行区莘庄社区 MHP0-0201单元 16A-07A地块	2023年	2026年	26.28	2,415,216,688.91	2,241,680,105.84
合计				17,275,568,487.34	24,440,640,311.88

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004年	496,305.70			496,305.70
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002年	6,802,149.00			6,802,149.00
南郊中华园一期	2009年	46,038,961.58			46,038,961.58
南郊中华园二期	2010年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011年	5,281,263.16			5,281,263.16

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
美兰湖湖畔雅苑	2007年	7,245,508.80		5,511,522.94	1,733,985.86
美兰湖中华园	2011年	62,928,980.22		6,169,703.96	56,759,276.26
铂珺公寓	2014年	69,805,801.04		311,837.00	69,493,964.04
中企上城	2014年	65,249,063.48			65,249,063.48
虹桥路1482号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
古北国际广场	2007年	4,050,235.40		675,039.18	3,375,196.22
古北太湖源	2006年	34,118,515.84			34,118,515.84
申雅苑（印象春城-周浦23#项目）	2008年	8,777,759.10			8,777,759.10
印象春城二期一、二街区	2013年	7,254,915.05			7,254,915.05
印象春城二期六街区住宅	2015年	2,491,039.28			2,491,039.28
印象春城二期六街区车库	2016年	19,525,000.00			19,525,000.00
江阴尚海荟	2015年	77,458,358.41	7,350,247.62	77,560,377.46	7,248,228.57
安亭新镇安智路63号商铺	----	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期公寓及会所	2015年	288,496,433.18			288,496,433.18
尚汇豪庭二期	2018年	8,299,885.90			8,299,885.90
尚汇豪庭三期	2021年	53,891,300.25		245,517.66	53,645,782.59
无锡誉品华府	2016年	12,950,000.00	21,363,885.31	2,030,000.00	32,283,885.31
中企良山府	2016年	3,795,000.00		165,000.00	3,630,000.00
嘉定萃庭	2017年	321,845,183.68		4,984,658.91	316,860,524.77
南泉车库	2003年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊（海上名庭）车库	2003年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊12（海上名庭二期）车库	2005年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车库	2006年	50,000.00			50,000.00

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
凉城办公楼车库	2006年	1,152,000.00			1,152,000.00
沪东北二街坊车库	2007年	3,150,000.00		500,000.00	2,650,000.00
临阳车库	2007年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007年	5,626,000.00		4,350,000.00	1,276,000.00
昌里一街坊（新昌里公寓）车库	2005年	6,400,000.00			6,400,000.00
海上名门车库	2006年	100,000.00		100,000.00	
海上名邸车库	2008年	403,393.31			403,393.31
凉城地区办公楼车库	2010年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路1999弄车库	2008年	5,860,175.19			5,860,175.19
海上御景苑车库	2013年	7,106,160.00		19,380.96	7,086,779.04
中星富林名庭-车位	2013年	1,665,714.28			1,665,714.28
红庐别墅135号项目	2017年	5,820,891.97			5,820,891.97
名豪苑二期车库	2013年	3,600,000.00		1,300,000.00	2,300,000.00
水岸丽苑一期车库	2012年	60,000.00		60,000.00	
H4商场	2016年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄别墅	2011年	18,850,276.23			18,850,276.23
燕尾山庄会所	2011年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑（车位）	2010年	25,760,371.13			25,760,371.13
中星馨恒苑	2014年	19,479,996.52		2,983,407.36	16,496,589.16
中华园路1期商铺8#	2013年	90,721,900.84			90,721,900.84
中华园路1期商铺9#10#	2013年	31,329,942.19		31,329,942.19	
中华园路2期商铺	2015年	61,954,009.31			61,954,009.31
中华园路2期车位	2015年	3,500,000.00		450,000.00	3,050,000.00
中华园路2期酒店	2016年	92,360,788.94			92,360,788.94
安徽中星城	2017年	84,841,501.87			84,841,501.87
中环滨江世纪一期	2017年	18,064,474.89		13,998,273.64	4,066,201.25

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
别墅及洋房					
中环滨江世纪二期 商墅及一期高层	2021年	175,561,435.18		30,866,328.39	144,695,106.79
公园道壹号-尊庭	2017年	82,685,439.81		672,293.26	82,013,146.55
公园道壹号-臻庭 车库	2018年	20,588,268.75		944,436.36	19,643,832.39
富源滨江名邸-住宅	2018年	45,017,543.44		14,255,124.14	30,762,419.30
富源滨江名邸-车位	2018年	68,997,289.94		1,465,714.11	67,531,575.83
新天地公寓车位		3,060,000.00			3,060,000.00
无锡誉品华府商业	2020年	105,834,051.60	64,585,537.11	15,079,591.99	155,339,996.72
富源置业广场-车位	2020年	9,418,413.59			9,418,413.59
中企滨江悦府-车库	2020年	28,269,273.96		2,312,940.51	25,956,333.45
罗家头-回龙山庄-住宅	2020年	204,522,040.18		59,029,643.46	145,492,396.72
罗家头-回龙山庄-车位	2020年	7,352,308.70		2,060,519.56	5,291,789.14
罗家头-回龙山庄-商业	2020年	17,466,038.53			17,466,038.53
跑马山-檀悦名居-住宅	2021年	48,177,160.14		26,054,926.74	22,122,233.40
跑马山-檀悦名居-车位	2021年	6,701,457.73		626,304.50	6,075,153.23
跑马山-檀悦名居-商业	2021年	30,738,820.58		8,862,413.78	21,876,406.80
跑马山-檀悦名居-酒店	2021年	170,365,243.04		21,566,301.94	148,798,941.10
中星城际广场凯旋 门-车位	2020年	9,834,862.38		1,724,770.64	8,110,091.74
中星城际广场-D块	2021年	155,011,444.97			155,011,444.97

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
办公					
中星城际广场-D块	2021年	3,662,663.80			3,662,663.80
商业					
安盛街商铺	2020年	27,525,616.24			27,525,616.24
中企16号公馆	2021年	4,347,332.36		361,175.88	3,986,156.48
云翠江湾-车库	2023年	63,085,089.24		16,937,664.04	46,147,425.20
中企光华雅境-车库	2023年	33,280,376.80		3,771,010.67	29,509,366.13
中企海睿滨江-车库	2023年	62,036,884.82		17,989,334.71	44,047,550.11
中企云萃森林-住宅	2024年		8,081,919,602.72	3,174,185,561.81	4,907,734,040.91
中企云萃森林-商业	2024年		212,179,049.25	212,179,049.25	
中企云萃森林-车库	2024年		192,258,638.27		192,258,638.27
合计		3,190,554,563.53	8,579,656,960.28	3,763,689,767.00	8,006,521,756.81

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	662,353,587.21	68,878,269.44		110,940,166.87		620,291,689.78
其他	8,140,430.30					8,140,430.30
合计	670,494,017.51	68,878,269.44		110,940,166.87		628,432,120.08

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

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

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

单位：元

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
闵行区莘庄社区MHP0-0201单元16A-07A地块	1,247,394.26	6,957,321.00			8,204,715.26
三林楔形绿地9单元15号(05-11)、17号(05-14)、19号(06-07)、20号(08-02)地块项目	1,119,606,262.41	95,104,630.28	684,465,509.56		530,245,383.13
松江区广富林街道SJC10004单元2街区03-04、06-02、07-10号地块住宅项目	10,554,175.60	16,481,418.40			27,035,594.00
合计	1,134,228,605.39	118,543,369.68	684,465,509.56		568,306,465.51

(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

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	56,414,486.59	6,849,544.09
待抵扣增值税进项税	179,817,962.84	192,812,386.76
预缴企业所得税	84,448,615.86	253,255,489.58
预缴增值税等流转税	451,326,979.16	683,435,585.65
合计	772,008,044.45	1,136,353,006.08

其他说明：

与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	6,849,544.09	75,281,975.76	25,717,033.26			56,414,486.59	随收入确认结转
合计	6,849,544.09	75,281,975.76	25,717,033.26			56,414,486.59	

14、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
上海利昊物业管理有限公司	733,188.39			7,750.85						740,939.24	
上海营口加油站有限责任公司	2,456,456.45			799,311.10			-1,336,849.42			1,918,918.13	
上海康健加油有限公司	3,710,453.04			1,060,067.27			-1,419,826.47			3,350,693.84	
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	3,921,467.64			1,022,300.00			-3,756,737.08			1,187,030.56	
上海保锦润房地产有限公司	453,379,428.45			-4,774,378.54						448,605,049.91	
小计	464,200,993.97			-1,884,949.32			-6,513,412.97			455,802,631.68	
二、联营企业											
上海国际汽车城置业有限公司	291,588,811.29			7,050,979.34						298,639,790.63	
上海侨建重联企业发展有限公司	13,126,924.93			341,375.56			-1,960,000.01			11,508,300.48	
上海星筑房地产开发有限公司	4,165,566.50			-52,829.29						4,112,737.21	
上海虹城房地产有限公司	226,306,489.52			-8,037,129.95						218,269,359.57	
上海恒城房地产有限公司	1,790,167.77			-25,844.25						1,764,323.52	
小计	536,977,960.01			-723,448.59			-1,960,000.01			534,294,511.41	
合计	1,001,178,953.98			-2,608,397.91			-8,473,412.98			990,097,143.09	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	13,456,605,294.71	206,883,038.07	13,663,488,332.78
2. 本期增加金额	1,873,945.17		1,873,945.17
(1) 外购	-74,011.73		-74,011.73
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,947,956.90		1,947,956.90
3. 本期减少金额	152,096,844.05		152,096,844.05
(1) 处置	18,869,514.56		18,869,514.56
(2) 转入存货\固定资产	133,227,329.49		133,227,329.49
4. 期末余额	13,306,382,395.83	206,883,038.07	13,513,265,433.90
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,977,611,885.06	196,538,886.17	3,174,150,771.23
2. 本期增加金额	387,251,587.01		387,251,587.01
(1) 计提或摊销	384,003,274.74		384,003,274.74
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,248,312.27		3,248,312.27
3. 本期减少金额	32,634,317.81		32,634,317.81
(1) 处置	13,234,228.45		13,234,228.45
(2) 转入存货\固定资产	19,400,089.36		19,400,089.36
4. 期末余额	3,332,229,154.26	196,538,886.17	3,528,768,040.43
三、减值准备			
1. 期初余额	284,157,545.23		284,157,545.23
2. 本期增加金额	2,527,235.58		2,527,235.58
(1) 计提	2,527,235.58		2,527,235.58
3. 本期减少金额	27,877,817.71		27,877,817.71
(1) 转入存货\固定资产	27,877,817.71		27,877,817.71
4. 期末余额	258,806,963.10		258,806,963.10
四、账面价值			
1. 期末账面价值	9,715,346,278.47	10,344,151.90	9,725,690,430.37
2. 期初账面价值	10,194,835,864.42	10,344,151.90	10,205,180,016.32

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
中城誉品5号楼	140,203,244.04	143,606,045.33		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中城誉品底商和独立商业	153,428,884.49	165,554,102.13		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中星城际广场14#楼酒店	161,279,366.30	168,908,344.77		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中星城曙光酒店	36,368,862.18	48,056,900.25		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中星城1-3层商业	44,819,374.62	58,231,042.66		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
鼎盛时代广场8幢、9幢103、203、303室及2、3号商业106、206室	26,832,030.15	37,173,635.88		市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
合计	562,931,761.78	621,530,071.02		/	/	/

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

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	897,871,214.54	713,797,071.77
固定资产清理		
合计	897,871,214.54	713,797,071.77

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	926,800,191.23	3,943,211.80	13,212,739.54	38,374,579.58	8,730,667.10	991,061,389.25
2. 本期增加金额	216,011,309.80	1,732,280.00		691,923.49		218,435,513.29
(1) 购置	175,106.02	1,732,280.00		691,923.49		2,599,309.51
(2) 存货/投资性房地产/在建工程转入	215,836,203.78					215,836,203.78
3. 本期减少金额	7,054,188.41	10,086.20	143,720.35	3,533,221.81		10,741,216.77
(1) 处置或报废	212,738.61	10,086.20	143,720.35	3,242,018.01		3,608,563.17
(2) 转入存货/投资性房地产	6,841,449.80					6,841,449.80
(3) 处置子公司				291,203.80		291,203.80
4. 期末余额	1,135,757,312.62	5,665,405.60	13,069,019.19	35,533,281.26	8,730,667.10	1,198,755,685.77
二、累计折旧						
1. 期初余额	92,587,004.18	2,431,735.04	11,346,697.44	31,267,182.33	8,730,667.10	146,363,286.09
2. 本期增加金额	27,264,694.00	718,717.51	367,762.71	2,092,797.83		30,443,972.05
(1) 计提	27,264,694.00	718,717.51	367,762.71	2,092,797.83		30,443,972.05
(2) 存货/投资性房地产/在建工程转入						
3. 本期减少金额	3,408,746.88	9,581.89	140,020.88	3,265,468.65		6,823,818.30
(1) 处置或报废	198,713.63	9,581.89	140,020.88	2,989,019.65		3,337,336.05
(2) 转入存货/投资性房地产	3,210,033.25					3,210,033.25
(3) 处置子公司				276,449.00		276,449.00
4. 期末余额	116,442,951.30	3,140,870.66	11,574,439.27	30,094,511.51	8,730,667.10	169,983,439.84
三、减值准备						
1. 期初余额	130,901,031.39					130,901,031.39

2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	130,901,031.39					130,901,031.39
四、账面价值						
1. 期末账面价值	888,413,329.93	2,524,534.94	1,494,579.92	5,438,769.75		897,871,214.54
2. 期初账面价值	703,312,155.66	1,511,476.76	1,866,042.10	7,107,397.25		713,797,071.77

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金 额	预测期的年 限	预测期的关键参数	稳定期的关 键参数	稳定期的关键 参数的确定依 据
云萃江湾自持住宅	254,771,582.86	270,813,164.62		65年	租金增长率：2%-5%； 折现率：3.90%		
中企光华雅境自持住宅	81,384,972.88	99,970,194.20		66年	租金增长率：2%-5%； 折现率：3.90%		
云萃森林自持商业	223,380,860.60	257,974,603.63		61年	租金增长率：3%-10%； 折现率：3.90%		
合计	559,537,416.34	628,757,962.45		/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	24,482,763.63	1,611,330.19
工程物资		
合计	24,482,763.63	1,611,330.19

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中星城-万科地铁通道改建	211,320.76		211,320.76	211,320.76		211,320.76
崇明北八滬农业设施建设项目	1,090,641.51		1,090,641.51	1,090,641.51		1,090,641.51
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	23,180,801.36		23,180,801.36	309,367.92		309,367.92
合计	24,482,763.63		24,482,763.63	1,611,330.19		1,611,330.19

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	29,694,200.00	309,367.92	22,871,433.44			23,180,801.36	78.07	91.00%				政府补助及自筹
合计	29,694,200.00	309,367.92	22,871,433.44			23,180,801.36	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	林业	合计
	类别	
一、账面原值		
1. 期初余额	13,618,785.34	13,618,785.34
2. 本期增加金额	213,553.58	213,553.58
(1) 外购	166,541.88	166,541.88
(2) 存货转入	47,011.70	47,011.70
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4. 期末余额	13,832,338.92	13,832,338.92
二、累计折旧		
1. 期初余额	99,666.00	99,666.00
2. 本期增加金额	249,938.16	249,938.16
(1) 计提	249,938.16	249,938.16
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4. 期末余额	349,604.16	349,604.16
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		
(2) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	13,482,734.76	13,482,734.76
2. 期初账面价值	13,519,119.34	13,519,119.34

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	122,048,628.63	122,048,628.63
2. 本期增加金额	48,372,111.13	48,372,111.13
(1) 新增租赁	48,372,111.13	48,372,111.13
3. 本期减少金额	46,644,244.82	46,644,244.82
(1) 处置	45,556,916.07	45,556,916.07
(2) 处置子公司减少	1,087,328.75	1,087,328.75
4. 期末余额	123,776,494.94	123,776,494.94
二、累计折旧		
1. 期初余额	59,123,409.71	59,123,409.71
2. 本期增加金额	28,290,105.81	28,290,105.81
(1) 计提	28,290,105.81	28,290,105.81

3. 本期减少金额	45,627,553.72	45,627,553.72
(1) 处置	44,862,053.14	44,862,053.14
(2) 处置子公司减少	765,500.58	765,500.58
4. 期末余额	41,785,961.80	41,785,961.80
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	81,990,533.14	81,990,533.14
2. 期初账面价值	62,925,218.92	62,925,218.92

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	社区服务平台	商标使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	88,659,963.00	12,394,450.95	9,604,414.59	6,068,943.85	116,727,772.39
2. 本期增加金额		20,230.42			20,230.42
(1) 购置		20,230.42			20,230.42
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	88,659,963.00	12,414,681.37	9,604,414.59	6,068,943.85	116,748,002.81
二、累计摊销					
1. 期初余额	31,035,141.75	9,302,690.16	8,114,344.83	303,447.20	48,755,623.94
2. 本期增加金额	1,977,565.80	686,910.29	655,786.83	606,894.39	3,927,157.31
(1) 计提	1,977,565.80	686,910.29	655,786.83	606,894.39	3,927,157.31
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	33,012,707.55	9,989,600.45	8,770,131.66	910,341.59	52,682,781.25
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	55,647,255.45	2,425,080.92	834,282.93	5,158,602.26	64,065,221.56
2. 期初账面价值	57,624,821.25	3,091,760.79	1,490,069.76	5,765,496.65	67,972,148.45

(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

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	86,561,280.14	-4,639,179.56	10,271,721.27		71,650,379.31
合计	86,561,280.14	-4,639,179.56	10,271,721.27		71,650,379.31

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	22,824,764.62	5,706,191.19	21,280,286.52	5,313,738.01
内部交易未实现利润	1,163,670,416.56	290,917,604.14	976,536,699.96	244,134,174.99
可抵扣亏损	1,871,264,569.12	467,816,142.28	1,074,575,203.84	268,643,800.96
预提税金及费用	1,145,164,778.04	286,291,194.49	1,812,054,691.56	453,013,672.89
新租赁准则下的纳税差异	80,998,110.28	20,249,527.57	61,619,704.17	15,314,934.48
合计	4,283,922,638.62	1,070,980,659.67	3,946,066,586.05	986,420,321.33

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	1,866,785.23	466,696.31	1,451,798.52	362,949.63
收购其他股东权益	57,430,792.44	14,357,698.11	58,037,686.83	14,509,421.71
收入确认时间性差异	60,243,360.71	15,060,840.18	3,007,740.06	751,935.01
新租赁准则下的纳税差异	81,990,533.14	20,497,633.29	63,214,466.98	15,731,304.73
合计	201,531,471.52	50,382,867.89	125,711,692.39	31,355,611.08

(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	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	33,885,783.53	1,037,094,876.14	28,530,666.03	957,889,655.30
递延所得税负债	33,885,783.53	16,497,084.36	28,530,666.03	2,824,945.05

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,941,940,047.10	1,135,958,071.93
可抵扣亏损	3,319,777,952.91	3,180,937,836.99
合计	5,261,718,000.01	4,316,895,908.92

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024年到期		620,350,293.94	
2025年到期	491,396,240.54	518,643,751.17	
2026年到期	548,853,457.23	569,127,692.64	
2027年到期	467,388,503.65	488,497,504.64	
2028年到期	912,522,076.03	984,318,594.60	
2029年到期	899,617,675.46		
合计	3,319,777,952.91	3,180,937,836.99	/

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	账面价值	账面余额	减值	账面价值

		备			准备	
预缴增值税及附加等	4,174,377.42		4,174,377.42	11,970,217.51		11,970,217.51
合计	4,174,377.42		4,174,377.42	11,970,217.51		11,970,217.51

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	12,101.78	12,101.78	其他	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等	22,033.23	22,033.23	其他	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等
存货	296,862.33	296,862.33	抵押	借款抵押	298,819.66	298,819.66	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
投资性房地产	482,256.59	344,340.79	抵押	借款抵押	503,756.25	363,684.36	抵押	借款抵押
固定资产				借款抵押	32,206.89	25,850.57	抵押	借款抵押
长期股权投资	151,386.52	151,386.52	质押	借款质押	151,386.52	151,386.52	质押	借款质押
合计	942,607.22	804,691.42	/	/	1,008,202.55	861,774.34	/	/

其他说明：

注：受限的长期股权投资为对子公司的投资。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	20,013,333.34	20,016,500.00
合计	20,013,333.34	20,016,500.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,145,520,355.03	1,769,799,451.61
1-2年	621,545,107.00	84,872,412.41
2-3年	33,869,845.20	105,048,894.86
3年以上	436,576,195.76	481,844,818.36
合计	2,237,511,502.99	2,441,565,577.24

(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
1年以内	30,505,275.37	41,312,375.03
1-2年	248,897.91	285,677.98
2-3年	231,549.86	187,059.65

3年以上	191,635.50	4,575.85
合计	31,177,358.64	41,789,688.51

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中企上城	2,223,650.48	2,223,650.48
铂珺公寓	16,116,498.68	16,009,165.35
无锡誉品华府住宅及商业		161,904.76
富源滨江名邸-住宅	117,135,184.77	158,983,330.49
中环滨江世纪一期别墅及洋房		159,424.76
中环滨江世纪二期商业及一期高层	7,901,645.86	7,023,462.38
罗家头-回龙山庄	932,864.21	
跑马山-中山府	3,026,374.09	4,821,040.37
中企云萃森林	5,111,037,992.87	8,340,107,709.57
古北国际广场车位	400,000.00	2,340,477.20
鼎达公寓车位		4,852,380.95
誉品银湖湾	1,726,413,577.06	504,197,713.91
云启春申	1,789,467,570.44	73,078,667.10
燕尾山庄（半山一号）	5,952,380.95	
其他	88,826,574.90	73,193,449.88
合计	8,869,434,314.31	9,187,152,377.20

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中企云萃森林	3,529,935,329.82	尚未交付
誉品银湖湾	501,445,420.31	尚未交付
合计	4,031,380,750.13	

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
中企云萃森林	-3,229,069,716.70	交付项目结转收入
誉品银湖湾	1,222,215,863.15	预售回笼资金
云启春申	1,716,388,903.34	预售回笼资金
合计	-290,464,950.21	

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	193,071,448.72	416,107,502.60	430,793,303.56	178,385,647.76
二、离职后福利-设定提存计划	2,296,218.71	62,089,047.77	61,328,558.37	3,056,708.11
三、辞退福利		3,365,424.30	3,023,931.62	341,492.68
合计	195,367,667.43	481,561,974.67	495,145,793.55	181,783,848.55

注：以上薪酬涵盖在职员工、劳务派遣人员以及其他从业人员。

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	173,704,458.44	339,383,283.83	351,445,121.95	161,642,620.32
二、职工福利费	1,248,628.95	13,058,309.39	13,479,445.48	827,492.86
三、社会保险费	1,770,782.78	31,468,916.88	32,004,722.37	1,234,977.29
其中：医疗保险费	1,729,700.31	30,725,465.06	31,256,611.00	1,198,554.37
工伤保险费	40,758.47	726,861.64	731,521.19	36,098.92
其他	324.00	16,590.18	16,590.18	324.00
四、住房公积金	402,883.62	27,662,379.34	26,921,228.17	1,144,034.79
五、工会经费和职工教育经费	15,944,694.93	4,221,780.72	6,629,953.15	13,536,522.50
六、短期带薪缺勤		312,832.44	312,832.44	
七、短期利润分享计划				
合计	193,071,448.72	416,107,502.60	430,793,303.56	178,385,647.76

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、基本养老保险	2,224,729.49	50,077,526.33	50,198,529.23	2,103,726.59
2、失业保险费	71,489.22	1,566,099.72	1,571,808.62	65,780.32
3、企业年金缴费		10,445,421.72	9,558,220.52	887,201.20
合计	2,296,218.71	62,089,047.77	61,328,558.37	3,056,708.11

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	52,021,354.20	61,117,187.79
城市维护建设税	8,784,534.54	8,683,342.24
企业所得税	282,596,308.65	488,782,164.27
个人所得税	1,405,638.97	852,472.18
房产税	30,632,941.61	28,578,733.07
土地增值税	926,609,312.76	1,584,823,038.58
土地使用税	1,138,513.11	1,163,299.53
印花税	4,313,945.24	6,884,533.89
教育费附加	7,977,278.19	7,898,166.60
水利建设基金	362.05	568.38
其他	8,610,420.91	7,241,654.88
合计	1,324,090,610.23	2,196,025,161.41

41、其他应付款

(1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,336,950.94	130,557,750.94
其他应付款	3,478,054,636.60	3,554,985,722.13
合计	3,479,391,587.54	3,685,543,473.07

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,336,950.94	130,557,750.94
合计	1,336,950.94	130,557,750.94

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	期末余额	上年年末余额
1997年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
上海地产（集团）有限公司		60,000,000.00
大华（集团）有限公司		69,220,800.00
台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71
合计	1,336,950.94	130,557,750.94

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	337,168,552.40	334,800,761.59

往来款及借款	2,672,334,553.22	2,706,340,771.22
暂收款	247,156,132.93	291,276,566.26
征地费用	113,130,427.05	132,187,363.73
其他	108,264,971.00	90,380,259.33
合计	3,478,054,636.60	3,554,985,722.13

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海地产投资有限公司	1,482,619,579.55	仍有项目需要开发，尚未归还
上海保锦润房地产有限公司	603,068,045.53	预售房款股东同比例拆借
上海地产三林滨江生态建设有限公司	168,479,497.67	仍有项目需要开发，尚未归还
童锦泉	117,755,921.74	尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款
合计	2,371,923,044.49	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	283,140,000.00	305,660,000.00
1年内到期的应付债券	788,069,755.24	7,818,117,530.48
一年内到期的应付利息	165,086,560.43	261,094,119.82
1年内到期的租赁负债	27,382,896.04	25,196,881.59
合计	1,263,679,211.71	8,410,068,531.89

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	199,640,000.00	255,560,000.00
质押借款	83,500,000.00	50,100,000.00
合计	283,140,000.00	305,660,000.00

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待转销项税	778,224,081.37	807,986,023.78
合计	778,224,081.37	807,986,023.78

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,503,000,000.00	1,586,500,000.00
抵押借款	5,180,885,561.40	4,869,621,561.40
保证借款	3,735,000,000.00	3,735,000,000.00
合计	10,418,885,561.40	10,191,121,561.40

其他说明：

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
23 中企 01		749,519,683.54
23 中华企业 MTN001	2,196,659,067.09	2,193,626,171.95
21 中企 01	3,087,000,000.00	
国君-中企古北国际财富中心 资产支持专项计划		2,517,830,433.33
24 中企 01 新 31.5 亿公司债	3,146,343,701.91	
国君-中企古北国际财富中心 资产支持专项计划（新）	2,341,739,615.43	
合计	10,771,742,384.43	5,460,976,288.82

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值 (元)	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
19 中企 01	100	4.35	2019/6/5	3年+2年	3,150,000,000.00	3,230,137,035.93		58,188,698.63	-74,941,734.56	3,213,384,000.00		否
19 中企 02	100	4.17	2019/11/14	3年+2年	1,520,000,000.00	1,528,285,198.97		55,051,739.06	47,061.97	1,583,384,000.00		否
21 中企 01	100	2.55	2021/6/15	3年+2年	3,087,000,000.00	3,148,124,120.35		43,133,424.66	51,047,229.65	112,171,350.00	3,130,133,424.66	否
23 中企 01	100	3.57	2023/1/10	2年+2年	750,000,000.00	775,634,478.06		26,775,000.00	-118,116.37	26,114,794.52	776,176,567.17	否
23 中华企业 MTN001	100	3.82	2023/2/27	3年	2,200,000,000.00	2,264,542,117.16		84,270,246.58	5,892,895.14	86,900,000.00	2,267,805,258.88	否
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划	100		2021/3/31	19年	2,700,000,000.00	2,578,830,433.33		29,858,200.00	-20,428,633.33	2,588,260,000.00		否
24 中企 01 新 31.5 亿公司债	100	2.40	2024/11/7	5年	3,150,000,000.00		3,150,000,000.00	11,391,780.82	-506,298.09	3,150,000.00	3,157,735,482.73	否
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划（新）	100		2024/1/25	18年	2,401,000,000.00		2,401,000,000.00	77,700,000.00	-21,180,384.57	77,700,000.00	2,379,819,615.43	否
减：一年内到期的非流动负债						8,064,577,094.98					939,927,964.44	否
合计	/	/	/	/	18,958,000,000.00	5,460,976,288.82	5,551,000,000.00	386,369,089.75	-60,187,980.16	7,691,064,144.52	10,771,742,384.43	/

注：期末计提的利息和 2025 年需偿还的本金已分类至一年内到期的非流动负债。

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	57,325,790.91	36,424,458.12
合计	57,325,790.91	36,424,458.12

48、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	99,389,547.64	99,316,525.49
专项应付款		
合计	99,389,547.64	99,316,525.49

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发商补贴款	23,521,105.43	23,521,105.43
商品房维修成本	64,054,491.29	64,054,491.29
公房租金用于维修部分	2,814,156.24	2,800,983.12
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	4,235,003.38	4,175,154.35
合计	99,389,547.64	99,316,525.49

其他说明：

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

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	98,829,623.17	86,704,006.84
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合计	98,829,623.17	86,704,006.84

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	86,704,006.84	59,128,329.50
二、计入当期损益的设定受益成本	9,370,000.00	24,460,000.00
1. 当期服务成本		
2. 过去服务成本	7,260,000.00	22,730,000.00
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额	2,110,000.00	1,730,000.00
三、计入其他综合收益的设定收益成本	7,290,000.00	7,500,000.00
1. 精算利得（损失以“-”表示）	7,290,000.00	7,500,000.00
四、其他变动	-4,534,383.67	-4,384,322.66
1. 结算时支付的对价		
2. 已支付的福利	-4,534,383.67	-4,384,322.66
五、期末余额	98,829,623.17	86,704,006.84

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	86,704,006.84	59,128,329.50
二、计入当期损益的设定受益成本	9,370,000.00	24,460,000.00
三、计入其他综合收益的设定收益成本	7,290,000.00	7,500,000.00
四、其他变动	-4,534,383.67	-4,384,322.66
五、期末余额	98,829,623.17	86,704,006.84

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

√适用 □不适用

2024年12月31日，设定受益计划义务的现值根据公司聘请的第三方咨询公司使用预期累计福利单位法进行精算得出的结果确定。采用的折现率为1.75%，死亡率按照《中国人身保险业经验生命表（2010-2013）》确定。折现率变动±0.25%，设定受益计划现值变动额分别为284万元和296万元

其他说明：

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
涉诉赔偿等	10,026,989.69	17,518,895.80	
合计	10,026,989.69	17,518,895.80	/

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	169,792,419.03	607,307.36	13,729,973.30	156,669,753.09	
合计	169,792,419.03	607,307.36	13,729,973.30	156,669,753.09	/

其他说明：

√适用 □不适用

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
崇明北八滬小型农田水利设施建设项目补助	41,556,066.96		3,280,742.16		38,275,324.80	与资产相关
崇明北八滬基地河道整治工程项目	43,647,201.10		3,010,151.76		40,637,049.34	与资产相关
崇明北八滬果蔬生产基地（一期）建设项目	11,392,710.00		1,627,530.00		9,765,180.00	与资产相关
果园农田建设项目	10,976,255.00		1,165,620.00		9,810,635.00	与资产相关
智慧果园建设项目	20,653,826.72		1,475,273.28		19,178,553.44	与资产相关
果蔬机械化生产	3,000,000.00		87,733.87		2,912,266.13	与资产相关
优质早熟梨轻简栽培	1,500,000.00		25,477.71		1,474,522.29	与资产相关

负债项目	上年年末余额	本期新增补 助金额	本期计入当期 损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与 收益相关
都市现代农业发展专项	22,502,425.92		2,547,444.48		19,954,981.44	与资产相关
河蟹超规格品系成蟹养殖关键技术的研究及应	249,000.00		200,000.00		49,000.00	与收益相关
尾水处理设施	3,600,000.00		60,000.00		3,540,000.00	与资产相关
现代都市渔业产业园建设项目	8,556,600.00				8,556,600.00	与资产相关
生态循环项目	458,333.33		50,000.04		408,333.29	与资产相关
菜市场新建或标准化改造升级	1,700,000.00		200,000.00		1,500,000.00	与资产相关
光华雅境人才公寓政府改造补贴		533,214.00			533,214.00	与收益相关
云翠江湾人才公寓政府改造补贴		74,093.36			74,093.36	与收益相关
合计	169,792,419.03	607,307.36	13,729,973.30		156,669,753.09	

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	6,096,135,252.00				-49,999,921.00	-49,999,921.00	6,046,135,331.00

其他说明：

说明：公司本期注销股份回购专用证券账户中的 49,999,921 股股份，并按规定办理相关注销手续。

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,359,722,322.23		116,145,833.14	1,243,576,489.09
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	1,399,317,302.73		116,145,833.14	1,283,171,469.59

56、库存股

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
股份回购	162,388,649.81		162,388,649.81	
合计	162,388,649.81		162,388,649.81	

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用				
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-6,311,750.00	-7,290,000.00				-7,039,125.00	-250,875.00	-13,350,875.00	
其中：重新计量设定受益计划变动额	-6,311,750.00	-7,290,000.00				-7,039,125.00	-250,875.00	-13,350,875.00	
二、将重分类进损益的其他综合收益									
其他综合收益合计	-6,311,750.00	-7,290,000.00				-7,039,125.00	-250,875.00	-13,350,875.00	

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	902,039,570.36			902,039,570.36
合计	902,039,570.36			902,039,570.36

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,601,893,553.51	6,154,358,809.08
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		-95,532,973.25
调整后期初未分配利润	6,601,893,553.51	6,058,825,835.83
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-316,761,789.88	555,159,988.34
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	169,291,792.55	12,092,270.66
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,115,839,971.08	6,601,893,553.51

调整期初未分配利润明细:

- 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	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68	13,150,072,266.81	9,181,437,448.57
其他业务	21,524,634.22	16,324,992.01	37,376,022.32	19,056,724.16
合计	6,958,965,588.61	4,695,828,349.69	13,187,448,289.13	9,200,494,172.73

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	695,896.56		1,318,744.83	
营业收入扣除项目合计金额	2,152.46		3,737.60	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.31%		0.28%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,152.46	正常经营之外的其他业务收入	3,737.60	正常经营之外的其他业务收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	2,152.46		3,737.60	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				

2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入,利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	693,744.10		1,315,007.23	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
(1) 商业	319,799,415.65	316,845,744.96
(2) 房地产业	5,918,058,731.87	3,692,378,173.31
(3) 服务业	672,465.21	36,407.55
(4) 物业管理	698,910,341.66	670,243,031.86
按经营地区分类		
(1) 上海地区	6,731,966,223.11	4,460,808,072.97
(2) 江苏地区	163,137,446.25	177,814,007.71
(3) 浙江地区	2,061,958.72	981,235.75
(4) 安徽地区	10,314,082.73	18,079,789.56
(5) 吉林地区	29,961,243.58	21,820,251.69
市场或客户类型		
(1) 开发产品	5,276,876,046.35	3,239,965,796.74
(2) 租赁	646,967,424.14	457,222,740.32
(3) 劳务收入	704,359,886.78	693,695,811.28
(4) 商品收入	309,237,597.12	288,619,009.34
合计	6,937,440,954.39	4,679,503,357.68

其他说明：

√适用 □不适用

公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海中星城际置业有限公司	71,269,523.85	1.02
上海高岛屋百货有限公司	65,307,078.16	0.94
上海好饰家建材园艺超市有限公司	32,380,952.40	0.47
上海世纪联华超市虹口有限公司	29,646,198.06	0.43
上海世博文化公园建设管理有限公司	21,141,831.69	0.30
合计	219,745,584.16	3.16

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	30,199.20	34,279.96
城市维护建设税	16,114,646.70	21,414,352.11
土地增值税	566,337,023.62	1,138,802,078.04
房产税	121,767,710.01	105,280,679.15
教育费附加	14,938,131.11	15,864,413.86
土地使用税、印花税等	8,671,865.65	17,003,520.58
合计	727,859,576.29	1,298,399,323.70

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理服务费用	25,717,033.26	29,223,919.02
广告展览宣传费	13,103,143.59	8,847,588.00
售楼处费用		53,325.76
物业管理费	16,599,411.30	12,359,875.36
职工薪酬	21,371,242.91	25,455,170.42
劳务费	27,220,100.12	29,337,210.00
办公费	1,976,383.00	1,013,818.95
维修费	5,770,575.99	36,213,786.86
咨询及中介机构费用	1,084,092.35	2,820,719.21
折旧及摊销	468,090.79	494,459.39
车辆费用		290.34
租赁费	1,074,634.11	728,652.24
其他	2,899,083.97	3,785,755.87
合计	117,283,791.39	150,334,571.42

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	210,572,323.39	226,282,230.57
劳务费	15,770,049.45	12,301,557.15
租赁费	1,530,094.55	2,165,693.08

物业管理费	9,732,592.41	8,641,410.76
咨询及中介机构费用	35,675,789.28	41,132,295.32
折旧及摊销	31,310,524.77	30,419,901.34
办公费	5,577,741.22	8,291,539.82
差旅费	248,082.94	275,270.92
车辆费用	538,785.28	588,136.95
业务招待费	1,391.50	3,623.50
修理费	1,464,693.94	368,448.11
水电费	2,145,719.69	2,670,657.92
会务费	32,811.32	15,719.08
劳动保护费	1,066,650.17	921,370.45
离退休人员费用	7,270,880.40	24,103,001.91
其他	13,113,470.24	15,204,919.88
合计	336,051,600.55	373,385,776.76

65、研发费用

适用 不适用

66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	870,285,555.96	1,023,735,811.45
其中：租赁负债利息费用	2,761,449.63	4,287,491.54
减：利息收入	170,788,497.76	244,000,850.68
汇兑损益	-3,167.56	-3,645.43
其他	1,208,439.69	4,323,320.66
合计	700,702,330.33	784,054,636.00

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关政府补助	11,426,037.29	4,102,776.56
与资产相关政府补助	13,529,973.30	9,254,807.09
进项税加计抵减	-23,317.66	3,410,806.59
代扣个人所得税手续费	287,245.95	340,754.04
小微企业增值税减免	55,993.60	44,514.80
合计	25,275,932.48	17,153,659.08

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	-1,048,256.40	-31,536,547.33
处置长期股权投资产生的投资收益	428,711.87	301,000,128.63
交易性金融资产在持有期间的投资收益	698,676.57	1,016,035.43
合计	79,132.04	270,479,616.73

其他说明：

单位：元

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海国际汽车城置业有限公司	7,050,979.34	-14,766,402.26
上海瀛利置业有限公司		14,556,084.85
上海利昊物业管理有限公司	7,750.85	8,192.99
上海营口路加油站有限责任公司	799,311.10	1,336,849.42
上海康健加油有限公司	1,060,067.27	1,419,826.45
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	1,022,300.00	1,190,565.25
上海侨建重联企业发展有限公司	341,375.56	-2,707,591.45
上海星筑房地产开发有限公司	-52,829.29	-173,573.55
上海虹城房地产有限公司	-8,037,129.95	-22,236,787.94
上海恒城房地产有限公司	-25,844.25	11,894.00
上海保锦润房地产有限公司	-3,214,237.03	-10,175,605.09
合计	-1,048,256.40	-31,536,547.33

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海申阳滨江投资开发有限公司		301,000,128.63
上海怡德明华物业管理有限公司	428,711.87	
合计	428,711.87	301,000,128.63

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	8,377,486.71	2,987,185.78
合计	8,377,486.71	2,987,185.78

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	2,979,883.32	-1,222,102.84
其他应收款坏账损失	74,631.78	4,726,473.94
合计	3,054,515.10	3,504,371.10

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	6,080.00	-700.00
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	68,878,269.44	396,682,082.32
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	2,527,235.58	169,258,489.65
五、固定资产减值损失		105,470,000.00
合计	71,411,585.02	671,409,871.97

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆迁补偿款及处置固定资产利得或损失	158,186,906.18	28,130,781.18
处置使用权资产利得或损失	27,601.60	33,646.93
合计	158,214,507.78	28,164,428.11

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,746.21	590.30	4,746.21
其中：固定资产处置利得	4,746.21	590.30	4,746.21
无形资产处置			

利得			
政府补助	4,473,766.60	12,800,546.63	4,473,766.60
违约金、罚款收入	14,714,860.54	26,974,776.60	14,714,860.54
其他	4,789,178.83	4,703,556.63	4,789,178.83
合计	23,982,552.18	44,479,470.16	23,982,552.18

其他说明：

√适用 □不适用

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持金、奖励补贴等	4,473,766.60	12,800,546.63	与收益相关
合计	4,473,766.60	12,800,546.63	

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	198,634.50	197,160.98	198,634.50
其中：固定资产处置损失	198,634.50	197,160.98	198,634.50
无形资产处置损失			
对外捐赠	302,980.20	374,432.80	302,980.20
罚款滞纳金支出	4,555,429.73	24,368,471.65	4,555,429.73
赔偿支出	47,012,205.28	3,763,408.37	47,012,205.28
其他	109,613.34	776,040.89	109,613.34
合计	52,178,863.05	29,479,514.69	52,178,863.05

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	469,068,465.88	-68,754,714.19
递延所得税费用	-65,539,084.83	653,465,283.58
合计	403,529,381.05	584,710,569.39

(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	470,524,588.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	117,630,887.57
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,214,756.60
非应税收入的影响	-8,678,134.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,122,132.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-36,824,753.80
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	316,064,492.86
所得税费用	403,529,381.05

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款、押金、土地竞拍保证金等	360,593,835.47	265,442,947.32
专项补贴、补助款	16,267,684.10	35,701,686.86
利息收入	170,788,497.75	238,519,052.18
营业外收入	4,388,508.28	4,817,313.89
合计	552,038,525.60	544,481,000.25

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	180,815,951.88	251,221,332.07
销售费用支出	96,619,068.52	34,476,000.97
管理费用支出	71,664,522.06	88,941,073.97
财务费用支出	1,208,439.69	1,143,514.80
营业外支出	7,940,643.40	3,043,914.27

合计	358,248,625.55	378,825,836.08
----	----------------	----------------

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
金樱览胜商务楼动迁补偿费	127,021,792.12	
合计	127,021,792.12	

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置明华物业调整期末现金余额	7,247,447.42	
合计	7,247,447.42	

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	27,133,142.67	33,701,047.27
购买淞泽置业2%股权部分对价		100,112,938.00
支付上海城佳经济发展有限公司减资款	49,800,000.00	
支付江阴金安置业有限公司减资款	52,932,347.08	
合计	129,865,489.75	133,813,985.27

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 √不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	66,995,207.33	454,939,841.23
加：资产减值准备	71,411,585.02	671,409,871.97
信用减值损失	3,054,515.10	3,504,371.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	414,735,463.97	346,313,804.50
使用权资产摊销	28,290,105.81	29,003,390.09
无形资产摊销	3,927,157.31	5,650,170.96
长期待摊费用摊销	10,271,721.27	6,839,977.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-158,218,466.92	-28,226,635.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	193,888.29	196,570.68
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-8,377,486.71	-2,987,185.78
财务费用（收益以“-”号填列）	870,282,388.40	1,021,682,817.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-79,132.04	-273,807,610.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-79,211,224.14	666,801,635.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13,672,139.31	-13,336,352.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,229,672,243.91	3,677,313,036.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	418,772,025.15	-676,212,442.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,532,443,503.04	-5,995,508,138.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,352,948,628.02	-106,422,876.62
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	17,723,360,110.76	18,281,271,705.70
减：现金的期初余额	18,281,271,705.70	17,225,631,737.66
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	-557,911,594.94	1,055,639,968.04

(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

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	8,316,321.93
其中：上海怡德明华物业管理有限公司	8,316,321.93
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	15,563,769.35
其中：上海怡德明华物业管理有限公司	15,563,769.35
处置子公司收到的现金净额	-7,247,447.42

(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	17,723,360,110.76	18,281,271,705.70
其中：库存现金	3,273.96	13,661.78
可随时用于支付的银行存款	17,715,687,253.47	18,276,419,520.62
可随时用于支付的其他货币资金	7,669,583.33	4,838,523.30
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	17,723,360,110.76	18,281,271,705.70

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额27,133,142.67(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	646,967,424.14	
合计	646,967,424.14	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额

	期末金额	期初金额
第一年	518,583,532.20	586,670,868.00
第二年	476,290,464.80	502,902,266.60
第三年	366,325,913.40	454,780,533.70
第四年	261,072,472.80	350,949,343.80
第五年	193,147,606.40	253,968,419.10
五年后未折现租赁收款额总额	370,470,067.50	576,713,321.40

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出**1、按费用性质列示**

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
上海德明华物业管理有限公司	2024/3/31	8,316,321.93	51.00	出售	交割完成，控制权已转移	428,711.87						

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

企业名称	注册地	持股比例（%）	表决权比例（%）	合并范围变动原因
上海城佳经济发展有限公司	上海	50.20	50.20	2024年歇业注销
江阴金安置业有限公司	江阴	51.00	51.00	2024年歇业注销
上海闵润置业有限公司	上海	100.00	100.00	2024年歇业注销

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海古北(集团)有限公司	上海	20,930.00	上海市长宁区虹桥路1438号1幢3003	房地产业	87.50		购买
上海原经房地产(集团)有限公司	上海	30,000.00	上海市黄浦区南苏州路255号	房地产业	90.00		购买
上海鼎达房地产有限公司	上海	6,000.00	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产业	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	1,000.00	中国(上海)自由贸易试验区民生路1399号1601室	房地产业	100.00		设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	42,000.00	苏州市工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	房地产业	90.00	10.00	设立
上海顺驰置业有限公司	上海	70,000.00	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产业	100.00		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	80,000.00	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产业	100.00		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	48,000.00	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产业	100.00		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	22,000.00	江阴市申港街道港城大道288号	房地产业	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	20,000.00	上海市崇明区陈家镇鸿田村灯塔990号2幢108室	农业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	1,770.00	上海市长宁区虹桥路1157号652室	物业管理		100.00	设立
上海古北物业管理服务有限公司	上海	1,000.00	上海市长宁区荣华东道96号	物业管理	100.00		设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	90.00	上海市永冠经济开发区向化公路1519号	居民服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	10.80	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	居民服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	2,930.64	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	100.00	上海市长宁区虹桥路1157号1117室	物业管理	60.00		设立

上海古北顾村置业有限公司	上海	900.00	上海市宝山区毛家路31号3幢J005室	房地产业		100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	10,000.00	上海市浦东新区康桥工业区沪南路2502号408室16号	房地产业		100.00	购买
古北集团香港有限公司	香港		7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100.00	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	500.00	上海市黄浦区南苏州路255号1幢4-5层、2幢5层及顶层、3幢5层、4幢2层	房地产业		100.00	设立
上海江森房屋设备有限公司	上海	546.27	上海市浦东新区张扬路550弄8号2002室	通用设备制造业		50.00	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	40,000.00	上海市浦东新区康桥镇沪南公路2502号409-95座	房地产业	30.00	70.00	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	120,000.00	上海市松江区文汇路1128号1幢	房地产业	45.00	55.00	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	10,000.00	无锡市滨湖区梁溪路38号	房地产业		60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	65,000.00	无锡市滨湖区誉品华府110-02号	房地产业		100.00	设立
上海房地集团物业服务服务有限公司	上海	300.00	上海市青浦区沪青平公路9565号1幢1层A区1314室	物业管理	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	30,000.00	上海市中山西路2020号2楼1001室	房地产业	71.00		购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	32,000.00	上海市嘉定区安亭镇墨玉路185号607室	房地产业		70.00	设立
上海中星(集团)有限公司	上海	100,000.00	上海市虹口区曲阳路561号	房地产业	100.00		购买
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡	5,000.00	无锡市滨湖区马山环山东路1号	房地产业		90.00	设立
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	3,000.00	上海市张浦镇大市昆南路1号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团实业有限公司	上海	90.00	上海市虹口区曲阳路561号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团新城房地产有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区湖北路145号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区宁海东路200号10楼1016室	房地产业		100.00	设立
上海全策房地产有限公司	上海	3,000.00	上海市嘉定区海波路755、761、767号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	1,170.00	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼502室	物业管理		100.00	设立

上海新城物业有限公司	上海	300.00	上海市静安区江宁路167号502室	物业管理		100.00	设立
上海良城物业管理服务有限公司	上海	100.00	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼501室	物业管理		100.00	设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	2,900.00	上海市曲阳路561号	批发业		100.00	设立
上海中大股份有限公司	上海	5,621.20	上海市黄浦区宁海东路200号2316室	公共设施管理业		100.00	设立
中星(扬州)置业有限公司	扬州	15,000.00	扬州市广陵区文昌东路2号环球金融城2号楼3205室	房地产业		100.00	设立
中星(昆山)城际置业有限公司	昆山	82,000.00	昆山市昆山开发区中华园路850号30室、31室	房地产业		100.00	设立
上海星舜置业有限公司	上海	5,000.00	上海市江场西路1577弄7号1层124室	房地产业		90.00	设立
中星(安徽)置业有限公司	合肥	2,000.00	合肥市瑶海区五洲商城D区2幢220室	房地产业		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	3,000.00	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路488号)232室	房地产业		50.00	设立
中星(镇江)置业有限公司	镇江	22,000.00	镇江市润州区中山西路99-56号(檀悦名居8幢301室)	房地产业		100.00	设立
上海馨亭置业有限公司	上海	800.00	上海市松江区文汇路1128号1幢	房地产业		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	39,600.00	上海市浦东新区东方路2981号6楼E26室	房地产业		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	36,200.00	中国(上海)自由贸易试验区滨江大道499弄20号	房地产业		100.00	购买
上海申江怡德投资管理服务有限公司	上海	1,000.00	上海市虹口区大连西路281号101室	商务服务业		100.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	58,180.00	上海市浦东新区东方路1988号605C-1室	商务服务业		100.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	2,000.00	上海市松江区石湖荡镇塔汇路609号405室	房地产业		100.00	购买
上海地产馨逸置业有限公司	上海	45,000.00	上海市徐汇区宾阳路6号1-2层	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	100.00	上海市长宁区虹桥路1438号1幢30层01B单元	房地产业	100.00		设立
上海润钻房地产开发有限公司	上海	99,000.00	上海市杨浦区殷行路833号3夹层	房地产业		100.00	设立
淘钻(南通)置业有限公司	南通	500.00	南通市崇川区外滩小区1幢店2	房地产业	100.00		设立
上海淘钻房地产开发有限公司	上海	60,000.00	上海市宝山区泰和西路3389号1-768室	房地产业		100.00	设立

上海泮钻 房地产开发 有限公司	上海	220,000.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业	100.00		设立
上海鸿钻 房地产开发 有限公司	上海	60,000.00	上海市闵行区七莘路 1189 号 6 幢 1 层	房地产业	100.00		设立
上海淞泽 置业有限公司	上海	300,000.00	上海市浦东新区三林路 338 号	房地产业	51.00		购买
上海高校 餐饮管理 有限公司	上海	100.00	上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 2 层 A 区 2111 室	商务服 务业		100.00	购买
中企食当 家(上海) 城市生活 服务有限 公司	上海	2,000.00	上海市闵行区文井路 188 号	居民服 务业		100.00	设立

(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	本期属于少数 股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股 东权益余 额
上海古北（集 团）有限公司	12.50%	10,792,069.21		177,943,270.17
上海淞泽置 业有限公司	49.00%	351,497,576.46		1,793,634,466.73

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海古北（集团）有限公司	1,341,030,034.03	1,673,100,878.22	3,014,130,912.25	498,098,695.68	991,605,907.19	1,489,704,602.87	1,519,372,709.84	1,825,208,199.47	3,344,580,909.31	772,135,055.25	1,161,903,220.87	1,934,038,276.12
上海淞泽置业有限公司	14,548,628,396.44	256,625,644.36	14,805,254,040.80	10,142,775,537.26	1,002,000,000.00	11,144,775,537.26	17,128,132,422.61	18,120,472.29	17,146,252,894.90	13,104,116,384.15	1,099,000,000.00	14,203,116,384.15

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海古北（集团）有限公司	809,223,982.75	117,535,451.38	115,825,451.38	95,882,142.07	667,599,581.15	15,029,456.56	13,269,456.56	177,584,930.94
上海淞泽置业有限公司	4,809,209,077.00	717,341,992.79	717,341,992.79	1,230,979,194.95		-25,298,204.46	-25,298,204.46	5,593,749,429.54

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期内中华企业股份有限公司向非全资子公司上海古北（集团）有限公司购买其持有的上海古北物业管理有限公司 100%股权，购买后上海古北物业管理有限公司成为全资子公司。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海古北物业管理有限公司
购买成本/处置对价	
— 现金	10,875,000.00
— 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	10,875,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	7,117,895.67
差额	3,757,104.33
其中：调整资本公积	3,757,104.33
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明：

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	455,802,631.68	464,200,993.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,884,949.32	-9,417,655.37
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	534,294,511.41	536,977,960.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-723,448.59	-25,316,376.35
--其他综合收益		
--综合收益总额		

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4. 重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	169,543,419.03			13,529,973.30		156,013,445.73	与资产相关
递延收益	249,000.00	607,307.36		200,000.00		656,307.36	与收益相关
合计	169,792,419.03	607,307.36		13,729,973.30		156,669,753.09	/

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	13,529,973.30	9,254,807.09
与收益相关	15,899,803.89	16,903,323.19
合计	29,429,777.19	26,158,130.28

其他说明：

(1) 与资产相关的政府补助

资产负债表列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的

		本期金额	上期金额	
崇明北八滙小型农田水利 设施建设项目补助	41,556,066.96	3,280,742.16	3,280,742.16	其他收益
崇明北八滙基地河道整治 工程项目	43,647,201.10	3,010,151.76	1,505,075.90	其他收益
崇明北八滙果蔬生产基地 (一期)建设项目	11,392,710.00	1,627,530.00	1,627,530.00	其他收益
果园农田建设项目	10,976,255.00	1,165,620.00	679,945.00	其他收益
智慧果园建设项目	20,653,826.72	1,475,273.28	1,475,273.28	其他收益
果蔬机械化生产	3,000,000.00	87,733.87		其他收益
农机补贴款			20,000.00	
优质早熟梨轻简栽培	1,500,000.00	25,477.71		其他收益
都市现代农业发展专项	22,502,425.92	2,547,444.48	424,574.08	其他收益
尾水处理设施	3,600,000.00	60,000.00		其他收益
现代都市渔业产业园建设 项目	8,556,600.00			
生态循环项目	458,333.33	50,000.04	41,666.67	其他收益
菜市场新建或标准化改造 升级	1,700,000.00	200,000.00	200,000.00	其他收益
合计	169,543,419.03	13,529,973.30	9,254,807.09	

(2) 与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关成本 费用损失的列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
财政扶持金、奖励补贴等	营业外收入	4,473,766.60	12,800,546.63
农业补助、稳岗补贴、公共卫 生专项补贴、物业奖励款、公 建配套建设费补助等	其他收益	11,426,037.29	4,102,776.56
合计		15,899,803.89	16,903,323.19

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

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

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

1、信用风险

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

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

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。

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

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

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

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

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

2、流动性风险

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

本公司各项带息金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

项目	上年年末余额					合计
	1个月以内	1-6个月	6个月-1年	1-5年	5年以上	
短期借款		16,500.00	20,000,000.00			20,016,500.00

项目	上年年末余额					合计
	1个月以内	1-6个月	6个月-1年	1-5年	5年以上	
一年内到期的非流动负债	48,273,333.39	6,662,723,117.94	1,673,875,198.97			8,384,871,650.30
长期借款				6,952,481,200.00	3,238,640,361.40	10,191,121,561.40
应付债券				3,207,145,855.49	2,253,830,433.33	5,460,976,288.82
合计	48,273,333.39	6,662,739,617.94	1,693,875,198.97	10,159,627,055.49	5,492,470,794.73	24,056,986,000.52

3、市场风险

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

(1) 利率风险

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

于2024年12月31日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，则本公司的净利润将减少或增加5,965.03万元（2023年12月31日：6,351.82万元）。管理层认为100个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(2) 汇率风险

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

(3) 其他价格风险

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

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于2024年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌15%，则本公司将增加或减少净利润795.90万元（2023年12月31日：净利润670.23万元）。管理层认为15%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	53,059,759.75			53,059,759.75
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	53,059,759.75			53,059,759.75
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	53,059,759.75			53,059,759.75
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				

(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			4,671,863.76	4,671,863.76
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额	53,059,759.75		4,671,863.76	57,731,623.51
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注“在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海保锦润房地产有限公司	合营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
上海康健加油有限公司	子公司的合营企业
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有 限公司	子公司的合营企业

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海虹口城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海华轶实业有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业
上海申地生态集团有限公司	母公司的合营企业
上海外滩城市更新投资发展有限公司	母公司的合营企业
南宁申寿润投资管理有限责任公司	母公司的联营企业
上海百事可乐饮料有限公司	母公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	母公司的联营企业
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海上房城新企业发展有限公司	母公司的联营企业
上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业

上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海申养养老服务有限公司	母公司的联营企业
日本国万胜株式会社	孙公司的少数股东
上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东
上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东
上海杨浦滨江投资开发（集团）有限公司	孙公司的少数股东
台湾旭宝投资股份有限公司	孙公司的少数股东
无锡市滨湖城市建设发展（集团）有限公司	孙公司的少数股东
墙管家建筑科技（上海）有限公司	同受母公司控制
上海百姓装潢有限公司	同受母公司控制
上海玻机智能幕墙股份有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海城方城闵公寓管理有限公司	同受母公司控制
上海城方城宁公寓管理有限公司	同受母公司控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	同受母公司控制
上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
上海晟居实业有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥开发建设有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥企业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	同受母公司控制
上海地产城市更新数字科技有限公司	同受母公司控制
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海地产投资有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海鼎保置业有限公司	同受母公司控制
上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海富溯滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富今房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海富禄房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海虹联绿化工程有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海虹桥枢纽建设发展有限公司	同受母公司控制
上海华宁置业有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制

上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制
上海联镭实业发展有限公司	同受母公司控制
上海闵虹投资有限公司	同受母公司控制
上海闵联临港联合发展有限公司	同受母公司控制
上海闵行联合发展有限公司	同受母公司控制
上海浦江世博资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海全澄开发建设有限公司	同受母公司控制
上海锐拓实业有限公司	同受母公司控制
上海尚淦实业有限公司	同受母公司控制
上海尚灏实业有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海盛宇物业经营服务有限公司	同受母公司控制
上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制
上海世博发展（集团）有限公司	同受母公司控制
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制
上海世辉英诚投资有限公司	同受母公司控制
上海世园文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制
上海市外事用房经营有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业融资担保有限公司	同受母公司控制
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海星汇置业有限公司	同受母公司控制
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制
上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东

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
上海建实财务监理有限公司	财务监理			否	1,118,448.66
上海承大网络科技服务有限公司	维保费	3,133.96		否	
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	水电费	3,957,202.30		否	
上海地产园林发展有限	园林环境			否	1,115,584.83

公司	工程				
上海地产酒店管理有限公司	接受劳务	7,871,482.99		否	1,695,286.46
上海地产投资有限公司	接受劳务	8,907,646.52		否	8,907,646.52
上海虹联绿化工程有限公司	接受劳务	1,951,110.46		否	2,318,485.50
上海房屋置换股份有限公司	接受劳务			否	22,948.47
上海百姓装潢有限公司	接受劳务	1,178,604.56		否	327,863.04
上海玻机智能幕墙股份有限公司	接受劳务	43,149.74		否	6,055.05
上海盛宇物业经营服务有限公司	接受劳务	720,488.60		否	843,172.64
上海世辉英诚投资有限公司	项目电费			否	123,479.24
上海融绿脊江置业有限公司	接受劳务	500,000.00		否	
上海闵虹投资有限公司	接受劳务	94,703.55		否	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	138,017,341.07	98,496,497.38
上海侨建重联企业发展有限公司	物业管理	1,549,250.60	
上海国际汽车城置业有限公司	物业管理	7,922,580.19	
上海富淞滨江开发建设投资有限公司	土地看管	527,922.76	744,513.08
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务	10,443.39	
上海地产（集团）有限公司	地块管理	131,380.19	131,380.19
上海地产（集团）有限公司	土地看管	1,472,308.28	997,908.41
上海侨建重联企业发展有限公司	提供劳务	161,377.36	161,377.36
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	4,359,251.55	4,552,118.15
上海富禄房地产开发有限公司	土地看管	161,149.45	218,241.52
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	提供劳务		5,660,377.36
上海馨安置业有限公司	提供劳务		492,452.83
上海保锦润房地产有限公司	提供劳务	3,433,159.13	6,103,412.40
上海地产三林滨江生态建设有限公司	提供劳务	18,113.21	502,641.51
上海瀛利置业有限公司	提供劳务		7,051,415.09
上海地产乡悦建设发展有限公司	农业服务	1,157,418.84	1,825,009.43
上海环通建设开发有限公司	提供劳务	440,853.24	
上海虹城房地产有限公司	提供劳务	701,509.44	
上海市住房置业融资担保有限公司	出售商品	8,843,809.50	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	71,269,523.85	69,090,639.76
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	32,380,952.40	32,017,526.16
上海地产园林发展有限公司	场地租赁	95,238.10	95,238.09
上海地产酒店管理有限公司	房屋租赁	3,302,752.28	3,302,752.28
上海康健加油有限公司	房屋租赁	676,190.48	676,190.47
上海房屋置换股份有限公司	房屋租赁		28,754.28
上海闵虹投资有限公司	房屋租赁	1,184,620.18	1,283,338.53

本公司作为承租方：
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海闵行联合发展有限公司	房屋租赁					5,281,920.26	9,683,520.47	1,208,421.27	1,562,482.28		
上海地产（集团）有限公司	房屋租赁					16,791,672.03	15,866,303.58	5,443,576.87	689,470.70	47,505,680.28	2,686,038.43
上海地产资产经营有限公司	房屋租赁						54,473.00		-		

关联租赁情况说明
适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产(集团)有限公司	312,300.00	2021/8/30	2026/8/29	否
上海地产(集团)有限公司	61,200.00	2021/8/31	2026/8/30	否
上海地产(集团)有限公司	308,700.00	2021/6/15	2026/6/15	否
上海地产(集团)有限公司	75,000.00	2023/1/9	2027/1/8	否
上海地产(集团)有限公司	315,000.00	2024/11/7	2029/11/6	否
上海中星(集团)有限公司	11,250.00	2023/2/1	2033/1/31	否

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
详见下表				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见下表				

(1) 以其他形式向关联方拆入资金

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
无锡中城置业 有限公司	无锡市滨湖城市建设发 展(集团)有限公司	93,006,222.37			93,006,222.37	无息
中华企业股份 有限公司	上海国际汽车城置业有 限公司	24,200,000.00			24,200,000.00	无息
上海中星(集	上海国际汽车城置业有	24,200,000.00			24,200,000.00	无息

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
团)有限公司	限公司					
上海淞泽置业 有限公司	上海地产投资有限公司	1,555,469,856.14	52,269,275.26	74,624,000.00	1,533,115,131.40	3.35%
上海淞泽置业 有限公司	上海地产三林滨江生态 建设有限公司	176,757,938.19	5,939,690.38	8,480,000.00	174,217,628.57	3.35%
中华企业股份 有限公司	上海保锦润房地产有限 公司	603,068,045.53			603,068,045.53	无息

(2) 以其他形式向关联方拆出资金

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

注：上述向关联方拆出的资金均为无息借款。

(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	699.58	765.07

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账					

款				
	上海城方城闵公寓管理有限公司	5,500,079.99		5,777,171.69
	上海城方租赁住房运营管理有限 公司	4,658,643.42		
	上海城市更新建设发展有限公司	13,521.70		4,126.90
	上海晟居实业有限公司	3,583.00		1,455.20
	上海地产（集团）有限公司	4,766,331.92		37,690,131.17
	上海地产北虹桥开发建设有限公 司	239,721.72		3,551.60
	上海地产城市更新数字科技有限 公司	26,003.90		5,974.10
	上海地产酒店管理有限公司	10,264,706.09		10,007,035.65
	上海地产龙阳置业发展有限公司	1,882.70		
	上海地产农业投资发展有限公司	2,640.10		
	上海地产三林滨江生态建设有限 公司	1,214,984.37		2,066,363.37
	上海地产投资有限公司	3,080,304.80		4,128,819.16
	上海地产馨越置业有限公司	36,264.60		
	上海地产养老产业投资有限公司	1,091.90		
	上海地产住房发展有限公司	7,094,344.00		2,801,973.45
	上海地产资产经营有限公司	2.00		2.00
	上海房地（集团）有限公司	182,573.51		
	上海房地产经营（集团）有限公 司	14,410.00		468,595.34
	上海富泓滨江开发建设投资有限 公司	975,960.13		395,132.72
	上海富今房地产开发有限公司	5,273,922.12		313,254.72
	上海富禄房地产开发有限公司	173,502.00		520,506.00
	上海虹口城市更新建设发展有限 公司			399,492.01
	上海华辕实业有限公司	7,084.80		1,578.05
	上海环通建设开发有限公司	1,906,050.26		1,437,495.43
	上海黄浦城市更新建设发展有限 公司	735,282.42		649,845.72
	上海黄浦江东岸开发投资有限公 司	399,156.00		2,858,996.33
	上海康长商务服务有限公司	200,446.60		196.30
	上海浦东滨江开发建设投资有限 公司	566,666.67		1,860,939.64
	上海尚淦实业有限公司	353,059.63		1,478,976.31
	上海申地生态集团有限公司	350,554.97		9,331,884.81
	上海申江资产经营管理有限公司	11,119.10		6,866.80
	上海申养养老服务有限公司	65,656.00		254,397.17
	上海世博城市最佳实践区商务有 限公司	1,834,858.65		833,660.89
	上海世博发展（集团）有限公司	30,532.78		15,296.18
	上海世博文化公园建设管理有限 公司	11,528,934.50		90.00
	上海市黄浦江码头岸线建设管理	282,250.70		193,150.19

	有限公司			
	上海市滩涂生态发展有限公司	68,026.86		1,045.90
	上海市外事用房经营有限公司	5,464.60		1,456.70
	上海市住房置业融资担保有限公司	490,927.88		
	上海中星虹达置业有限公司	2,101.30		1,125.60
	上海住保悦程置业有限公司	232,722.60		232,722.60
	上海住保北程置业有限公司	1,199,583.46		949,583.46
	南宁申寿润投资管理有限责任公司	2,870.80		
	上海保锦润房地产有限公司	1,415,094.34		
	上海城方城宁公寓管理有限公司	1,158.20		
	上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	2,544.90		
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	16,027,818.97		2,690,732.54
	上海鼎保置业有限公司	5,607,239.90		
	上海国际汽车城置业有限公司	7,922,580.19		
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	8,500,000.00		
	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00
	上海虹桥枢纽建设发展有限公司	9,683,805.18		3,713,040.34
	上海华宁置业有限公司	784,549.40		1,583,665.74
	上海联合融资担保有限公司	538.30		
	上海联镭实业发展有限公司	708.60		
	上海闵虹投资有限公司	460,480.74		562,018.36
	上海闵联临港联合发展有限公司	1,169,324.51		
	上海浦江世博资产经营管理有限公司	3,316.20		
	上海侨建重联企业发展有限公司	395,551.41		
	上海全澄开发建设有限公司	23,262.36		
	上海锐拓实业有限公司	2,637,578.00		
	上海上房城新企业发展有限公司	396.60		
	上海尚灏实业有限公司	5,763,291.20		929,149.59
	上海申养康复医院有限公司			394,853.57
	上海申养投资管理股份有限公司	105,669.00		
	上海世博滨江置业有限公司	2,308,098.60		
	上海世辉英诚投资有限公司	231,007.90		
	上海世园文化旅游发展有限公司	2,159,464.44		2,526,025.34
	上海外滩城市更新投资发展有限公司			193,065.60
	上海星汇置业有限公司			291,368.10
	上海地产乡悦建设发展有限公司	3,269,391.16		1,923,500.00
其他应收款				
	上海北方城市发展投资有限公司	2,457,222.00		2,457,222.00
	上海地产(集团)有限公司			11,141,789.16
	上海地产农业投资发展有限公司			14,508.00

	上海地产馨越置业有限公司	8,064,172.98		12,474,374.95	
	上海地产住房保障有限公司	2,231,875.94		3,916,185.51	
	上海地产资产管理有限公司	1,886.41		1,886.41	
	上海闵行联合发展有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
	上海融绿睿江置业有限公司	76,385,316.90		76,385,316.90	
	上海瀛程置业有限公司	9,745,149.54		18,404,841.50	
	上海地产北虹桥企业发展有限公司			573,681.96	
	上海地产住房发展有限公司			155,769.09	
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	500,000.00		500,000.00	
	上海市滩涂生态发展有限公司	53,399.65		62,187.96	
	上海金丰易居置业有限公司	21,924.00			
	上海世博滨江置业有限公司	300,000.00			
合同资产					
	上海地产（集团）有限公司	1,461,471.00		1,461,471.00	
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	19,200.00		532,800.00	
	上海馨安置业有限公司			2,000.00	
	上海保锦润房地产有限公司			27,820.54	
应收股利					
	上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	1,729,081.08			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	墙管家建筑科技（上海）有限公司	239,211.86	618.65
	上海百事可乐饮料有限公司	559.80	
	上海百姓装潢有限公司	1,409,915.96	369,631.70
	上海玻机智能幕墙股份有限公司	124,789.73	126,622.84
	上海地产（集团）有限公司		1,721,723.67
	上海地产农业投资发展有限公司	57,480.00	159,974.65
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	1,084,905.66	1,084,905.66
	上海地产投资有限公司	9,811,320.72	903,674.35
	上海地产养老产业投资有限公司	20,215.00	
	上海地产园林发展有限公司	2,418,193.60	4,264,058.63
	上海地产住房发展有限公司	87,600.00	
	上海富禄房地产开发有限公司	891,805.00	
	上海虹联绿化工程有限公司	958,740.50	622,488.28
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	166,770.58	858,704.59
	上海建实财务监理有限公司	1,023,673.90	2,014,497.76

	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	1,065,695.49	82,964.60
	上海申地生态集团有限公司	95,377.36	
	上海盛宇物业经营服务有限公司	763,717.92	843,172.64
	上海世博发展(集团)有限公司	53,760.20	
	上海世辉英诚投资有限公司		1,676,668.38
	上海馨安置业有限公司		19,238.10
预收款项			
	上海康健加油有限公司	703,238.10	
其他应付款			
	上海百事可乐饮料有限公司	260,701.38	
	上海保锦润房地产有限公司	603,068,045.53	603,068,045.53
	上海地产(集团)有限公司	97,222,011.27	108,270,807.82
	上海地产酒店管理有限公司	7,709,751.91	1,333,577.79
	上海地产农业投资发展有限公司		15,659.84
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	174,217,628.57	176,757,938.19
	上海地产投资有限公司	1,533,115,131.40	1,555,469,856.14
	上海房屋置换股份有限公司	0.39	22,948.86
	上海国际汽车城置业有限公司	48,400,000.00	48,400,000.00
	上海华轅实业有限公司	7.50	
	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00
	上海闵虹投资有限公司	142,094.75	142,094.75
	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38
	上海申江资产经营管理有限公司	90,521.36	90,521.36
	上海瀛程置业有限公司		1,501.00
	无锡市滨湖城市建设发展(集团)有限公司	93,006,222.37	93,006,222.37
租赁负债			
	上海地产(集团)有限公司	31,579,014.35	1,922,537.50
	上海闵行联合发展有限公司	17,228,176.08	22,613,725.88
一年内到期的非流动负债			
	上海地产(集团)有限公司	11,904,630.57	9,056,494.92
	上海闵行联合发展有限公司	8,043,981.14	8,883,963.73
应付股利			
	上海地产(集团)有限公司		60,000,000.00
	台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
	日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71
	大华(集团)有限公司		69,220,800.00

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押事项

借款余额（万元）	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
37,530.44	2022/11/15	2037/9/21	投资性 房地产	位于滨江大道 469、473、477、481、485、489、493、503、507、511 号，499 弄 1-15（单）、18、20 号的房屋	85,839.73
105,000.00	2018/9/29	2032/9/21	投资性 房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01	64,082.14
237,981.96	2024/1/25	2041/12/9	投资性	虹桥路 1438 号 1 幢 302 室等	86,638.80

借款余额（万元）	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
			房地产		
11,250.00	2023/2/1	2033/1/31	投资性 房地产	安浦路579、585、589号，沪（2020）杨字不动产权第029391号	18,672.83
2,000.00	2013/5/31	2025/5/30	投资性 房地产	上海市车站南路330弄2、6号；车站南路332-398号（除车站南路330弄2、6号夹层自行车库）	11,671.97
165,000.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性 房地产	上海市“中星城”项目商业及办公楼部分房产	74,784.08
15,500.00	2020/12/28	2030/12/27	投资性 房地产	中星大厦人民路833号	2,651.23
100,200.00	2022/9/8	2027/8/7	存货	浦东新区三林镇8街坊67/2丘、75/3丘土地使用权及部分在建工程	25,529.95
81,500.00	2023/7/26	2028/7/9	存货	松江区方松街道3街坊260/3丘/4丘/5丘国有土地使用权	62,193.10
20,072.12	2023/11/16	2028/10/2	存货	闵行区莘庄社区MHP0-0201单元16A-07A地块土地使用权及在建工程	209,139.28

(2) 质押事项

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

(3) 担保事项

相关担保事项详见本附注“关联担保情况”相应内容。

(4) 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至2024年12月31日，本公司对外应承担的阶段性担保额为48.17亿元。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、本公司孙公司中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）已就总包合同提请仲裁，提请解除合同。2023年11月30日，扬州市仲裁委员会作出裁决，裁决扬州置业与扬州市第五建筑安装工程有限公司、江苏省江建集团有限公司（以下简称“总包单位”）签订的《建设工程施工合同》解除；总包单位于本裁决书送达之日起十日内向扬州置业移交建设工程施工合同所涉场地；准予总包单位撤回对扬州置业的仲裁反请求。

总包单位于2024年1月3日就上述建设工程施工合同纠纷向扬州仲裁委员会递交仲裁申请书，继续要求裁决，根据总包单位的申请，扬州市仲裁委向扬州市广陵区人民法院提交保全申请材料，扬州市广陵区人民法院出具民事裁定书，裁定冻结被申请人扬州置业的银行存款939,995元。2025年1月24日，扬州仲裁委员会裁定扬州置业分别赔偿江苏省江建集团有限公司2,927.20万元；扬州市第五建筑安装工程有限公司2,722.28万元。

2、本公司的孙公司中星（镇江）置业有限公司（以下简称“镇江置业”），因项目总包江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）破产，被申请人刘德平向镇江市润州区人民法院提起诉讼，申请财产保全。2022年，镇江市润州区人民法院做出民事裁定，裁定冻结镇江置业相应财产，已冻结镇江置业银行存款2,000.76万元。本案已追加南通六建作为第三人参与诉讼并继续由镇江市润州人民法院管辖，截至2025年4月15日，镇江市润州人民法院尚未做出判决。除上述重大诉讼仲裁事项外，截至2024年12月31日，在日常业务过程中，本公司及下属个别子公司作为某些诉讼事项中的被告和仲裁申请中的被申请人，也作为某些诉讼事项的原告和仲裁申请的申请人。尽管无法确定这些或有事项的结果，本公司管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大影响。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2025年4月15日，本公司第十一届董事会第五次会议审议通过公司2024年度利润分配预案：根据中国证监会《上市公司监管指引第3号上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号规范运作》及《公司章程》等相关规定，鉴于2024年度实现归属于母公司所有者的净利润为负，并综合考虑2025年经营发展需要和资金需求，公司2024年度拟不进行现金分红，不送红股，也不进行以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。

本次利润分配预案尚需提交公司 2024 年度股东大会年会审议。

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(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

(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

本公司于2024年1月5日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于受理中华企业股份有限公司沪市主板上市公司发行证券申请的通知》[上证上审（再融资）（2024）6号]，本公司向特定对象发行A股股票方案已获上交所受理，截至2025年4月15日，仍处于审核过程中。

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		
其中：1年以内分项		
1年以内	80,525,089.85	90,677,140.05
1年以内小计	80,525,089.85	90,677,140.05
1至2年	6,551,377.29	9,528,637.91
2至3年	7,739,513.87	
3至4年		
4至5年		
5年以上	716,050.00	716,050.00
合计	95,532,031.01	100,921,827.96

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	384,406.00	0.40	384,406.00	100.00		384,406.00	0.38	384,406.00	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	384,406.00	0.40	384,406.00	100.00		384,406.00	0.38	384,406.00	100.00	
按组合计提坏账准备	95,147,625.01	99.60	1,170,195.95	1.23	93,977,429.06	100,537,421.96	99.62	1,054,360.38	1.05	99,483,061.58
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	95,147,625.01	99.60	1,170,195.95	1.23	93,977,429.06	100,537,421.96	99.62	1,054,360.38	1.05	99,483,061.58
合计	95,532,031.01	/	1,554,601.95	/	93,977,429.06	100,921,827.96	/	1,438,766.38	/	99,483,061.58

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	95,147,625.01	1,170,195.95	1.23
合计	95,147,625.01	1,170,195.95	

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,438,766.38	115,835.57				1,554,601.95
合计	1,438,766.38	115,835.57				1,554,601.95

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海淞泽置业有限公司	68,845,787.12		68,845,787.12	72.07	
上海国际汽车城置业有限公司	7,922,580.19		7,922,580.19	8.29	
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00	6.28	
诚通混改私募基金管理有限公司	4,466,182.53		4,466,182.53	4.68	457,420.95
上海环通建设开发有限公司	1,904,257.66		1,904,257.66	1.99	
合计	89,138,807.50		89,138,807.50	93.31	457,420.95

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		235,099,200.00
其他应收款	14,101,435,350.17	13,514,024,227.72
合计	14,101,435,350.17	13,749,123,427.72

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海凯峰房地产开发有限公司		235,099,200.00
合计		235,099,200.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	1,153,458,812.66	7,492,384,285.65
1年以内小计	1,153,458,812.66	7,492,384,285.65
1至2年	7,489,356,546.33	1,711,410,357.01
2至3年	1,711,336,700.93	2,223,769,581.30
3至4年	2,141,942,449.54	1,577,086,543.08
4至5年	1,577,086,543.08	530,508,092.04
5年以上	639,051,802.60	571,623,710.56
合计	14,712,232,855.14	14,106,782,569.64

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	9,232,000.00	9,232,000.00
代垫、暂付款	612,088.28	390,448.92
往来款	14,701,663,960.30	14,096,361,658.08
其他	724,806.56	798,462.64
合计	14,712,232,855.14	14,106,782,569.64

(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)	
2024年1月1日余额	29.18		592,758,312.74	592,758,341.92
2024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			18,039,163.05	18,039,163.05
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	29.18		610,797,475.79	610,797,504.97

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

注：第三阶段系对子公司江阴中企誉德房地产有限公司的其他应收款计提的减值准备

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	13,417,163,798.38		689,618,771.26	14,106,782,569.64
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	587,344,875.12		18,105,410.38	605,450,285.50
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	14,004,508,673.50		707,724,181.64	14,712,232,855.14

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	592,758,341.92	18,039,163.05				610,797,504.97
合计	592,758,341.92	18,039,163.05				610,797,504.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海洋钻房地产开发有限公司	5,087,420,000.00	34.58	往来款	1-2年	
上海环江投资发展有限公司	3,463,000,000.00	23.54	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	
上海淞泽置业有限公司	1,718,490,876.31	11.68	往来款	1-2年、2-3年、3-4年	
上海鸿钻房地产开发有限公司	1,472,500,000.00	10.01	往来款	1-2年	
上海润钻置业有限公司	990,000,000.00	6.73	往来款	4-5年、5年以上	
合计	12,731,410,876.31	86.54	/	/	

(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	16,809,211,441.82	1,326,300,000.00	15,482,911,441.82	16,772,411,441.82	1,326,300,000.00	15,446,111,441.82
对联营、合营企业投资	782,917,456.05		782,917,456.05	764,537,513.25		764,537,513.25
合计	17,592,128,897.87	1,326,300,000.00	16,265,828,897.87	17,536,948,955.07	1,326,300,000.00	16,210,648,955.07

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海古北（集团）有限公司	426,767,625.00						426,767,625.00	
上海原经房地产（集团）有限公司	265,584,288.81						265,584,288.81	
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00						378,000,000.00	
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00						54,070,404.00	
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00						33,472,400.00	
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84						654,562,880.84	
杭州中华企业房地产发展有限公司	0.00	800,000,000.00					0.00	800,000,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	0.00	207,800,000.00					0.00	207,800,000.00
上海瀛茸置业有限公司	418,500,000.00	121,500,000.00					418,500,000.00	121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	283,000,000.00	197,000,000.00					283,000,000.00	197,000,000.00
上海新弘生态农业有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	

上海凯峰房地产开发有限公司	537,729,318.21								537,729,318.21	
上海房地集团物业服务有限公 司	6,660,877.17								6,660,877.17	
上海中星（集团）有限公司	7,817,698,493.04								7,817,698,493.04	
上海润钻置业有限公司	1,000,000.00								1,000,000.00	
润钻（南通）置业有限公司	5,000,000.00								5,000,000.00	
上海城佳经济发展有限公司	50,200,000.00					50,200,000.00			0.00	
上海洋钻房地产开发有限公司	2,200,000,000.00								2,200,000,000.00	
上海鸿钻房地产开发有限公司	600,000,000.00								600,000,000.00	
上海淞泽置业有限公司	1,513,865,154.75								1,513,865,154.75	
上海古北物业管理有限公司	0.00				87,000,000.00				87,000,000.00	
合计	15,446,111,441.82	1,326,300,000.00		87,000,000.00		50,200,000.00			15,482,911,441.82	1,326,300,000.00

(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	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海保锦润房地产有限公司	453,379,428.45			-4,774,378.54						448,605,049.91	
小计	453,379,428.45			-4,774,378.54						448,605,049.91	
二、联营企业											
上海瀛浦置业有限公司	163,920,393.41			-3,758,162.08						160,162,231.33	
上海国际汽车城置业有限公司	147,237,691.39			26,912,483.42						174,150,174.81	
小计	311,158,084.80			23,154,321.34						334,312,406.14	
合计	764,537,513.25			18,379,942.80						782,917,456.05	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,200,471.00	44,824,509.91	77,307,330.60	59,017,995.61
其他业务	80,393,182.82	11,828,572.31	94,942,374.00	9,890,223.96
合计	136,593,653.82	56,653,082.22	172,249,704.60	68,908,219.57

(2). 营业收入、营业成本的分解信息 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用**(3). 履约义务的说明** 适用 不适用**(4). 分摊至剩余履约义务的说明** 适用 不适用**(5). 重大合同变更或重大交易价格调整** 适用 不适用**5、投资收益**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	14,223,794.09	426,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	18,379,942.80	-52,630,606.85
处置长期股权投资产生的投资收益	1,086,135.07	73,658,808.83
交易性金融资产在持有期间的投资收益	591,500.00	955,500.00
合计	34,281,371.96	447,983,701.98

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	158,449,331.36	
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	29,429,777.19	
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	9,076,163.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-32,476,189.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	38,082,138.51	
少数股东权益影响额（税后）	12,461,033.87	
合计	113,935,910.27	

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	-2.17	-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	-2.96	-0.07	-0.07

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：李钟

董事会批准报送日期：2025年4月15日

修订信息

适用 不适用