

公司代码：600638

公司简称：新黄浦

上海新黄浦实业集团股份有限公司 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、公司负责人赵峥嵘、主管会计工作负责人徐俊及会计机构负责人（会计主管人员）张景明声明：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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2024年12月31日，公司母公司报表期末未分配利润为2,673,194,402.14元人民币。公司2024年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟向全体股东每10股派发现金红利0.37元（含税）。截至2024年12月31日，公司总股本673,396,786股，以此计算合计拟派发现金红利24,915,681.08元（含税）。本年度公司现金分红比例为30.49%。公司2024年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司2024年度股东会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

☐适用 ☒不适用

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

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十一、其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	30
第五节	环境与社会责任.....	48
第六节	重要事项.....	51
第七节	股份变动及股东情况.....	61
第八节	优先股相关情况.....	69
第九节	债券相关情况.....	69
第十节	财务报告.....	70

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	载有立信会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告
	原件
	报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

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		
本公司、新黄浦实业	指	上海新黄浦实业集团股份有限公司
新华闻	指	上海新华闻投资有限公司
华闻控股	指	中国华闻投资控股有限公司
北京信托	指	北京国际信托有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海新黄浦实业集团股份有限公司
公司的中文简称	新黄浦
公司的外文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU INDUSTRIAL GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	NHPIGCL
公司的法定代表人	赵峥嵘

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐俊	朱丽莉
联系地址	上海市北京东路 668 号东楼 32 层	上海市北京东路 668 号东楼 32 层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市北京东路668号东楼32层
--------	------------------

公司注册地址的历史变更情况	1、2003年3月，公司注册地址由上海市延安东路110号7楼变更为上海市北京东路668号西楼32层。 2、2019年7月，公司注册地址变更为上海市黄浦区北京东路668号东楼32层。
公司办公地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司办公地址的邮政编码	200001
公司网址	http://www.600638.com
电子信箱	600638@600638.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《证券时报》
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	公司董监事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

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	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
	签字会计师姓名	李羊涛、葛勤

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	2,922,481,503.47	3,056,398,990.62	-4.38%	4,317,280,153.18
归属于上市公司股东的净利润	81,708,479.32	62,089,800.43	31.60%	56,602,581.87
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	62,417,854.97	21,416,557.03	191.45%	1,046,808.04
经营活动产生的现金流量净额	15,404,241.10	-285,739,405.06	105.39%	3,229,074,427.87

	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	4,496,888,559.17	4,430,719,021.52	1.49%	4,380,625,774.25
总资产	19,159,945,400.09	20,339,732,257.91	-5.80%	24,532,354,788.45

（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）	0.1213	0.0922	31.56%	0.0841
稀释每股收益（元 / 股）	0.1213	0.0922	31.56%	0.0841
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.0927	0.0318	191.51%	0.0016
加权平均净资产收益率（%）	1.83	1.41	增加0.42个百分点	1.29
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.40	0.49	增加0.91个百分点	0.02

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

（三）境内外会计准则差异的说明：

☐适用 ☒不适用

九、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	157,151,004.15	199,016,418.69	896,976,553.72	1,669,337,526.91
归属于上市公司股东的净利润	3,489,940.07	18,204,639.00	34,182,036.62	25,831,863.63
归属于上市公司股东的扣除非	975,696.13	17,673,697.44	32,724,851.86	11,043,609.54

经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-340,850,340.12	149,778,115.66	-274,362,766.29	480,839,231.85

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	420,647.19		37,441,124.28	-121,057.12
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	200,468.36		5,132,144.71	600.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	133,469.10		832,796.96	952,288.81
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				5,279,580.61
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	15,632,538.19		150,692.02	270,000.00
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				50,000,000.00
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	3,127,329.76		-1,789,889.27	-3,282,785.25
其他符合非经常性损益定义的损益项目				1,395,829.68
减：所得税影响额	23,792.07		538,980.29	-778,708.70
少数股东权益影响额（税后）	200,036.18		554,645.01	-282,608.40
合计	19,290,624.35		40,673,243.40	55,555,773.83

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	342,447,564.16	270,357,173.94	-72,090,390.22	14,751,395.88
其他非流动金融资产	168,236,362.08	168,633,116.19	396,754.11	6,146,754.11
交易性金融负债				-29,106.67
合计	510,683,926.24	438,990,290.13	-71,693,636.11	20,869,043.32

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，外部环境变化带来的不利影响进一步加深，企业经营面临不少困难和挑战，具体到公司所处的行业，主要表现在房地产市场深度调整仍在延续，金融市场波动性则有所加剧，市场有效需求不足产生的效应持续传导，公司各支经营团队在此压力下守正务实，合力拼搏，总体保持了平稳有序发展态势，完成了年初制定的目标任务。

（一）租赁住房建设运营

公司系为上海市内首批响应政策导向、率先进军保租房市场的企业之一。2024年，公司相关经营团队进一步细化营销动作颗粒度，有效利用社区、商户、团委、党建等平台资源向租户提供政务咨询、社区活动、文化沙龙、知识培训、运动比赛等社群服务，提升客户参与度，提高客户满意度，吴泾、梅陇两项目入市一年迅速通过爬坡期，平均出租率接近满租。

在完成全年营销目标同时，经营团队进一步协同开展品牌宣传，扩大“新黄浦筑梦城”品牌影响力。品宣工作从“广覆盖”、“强认知”、“自传播”三大目标出发，根据社区产品推广节奏及主要宣发节点，针对目标客群的诉求和需求，提炼出品牌独特价值主张并通过多渠道、多元化形式持续提升品牌知名度和美誉度。

（二）住宅开发与销售

面对市场持续下探困难局面，公司秉持高度社会责任意识，鼓足干劲，克服困难，坚决打赢“保交付”硬仗，各项工程如期完成节点进度，交付工作顺利完成。销售方面，公司各处项目顶住压力，狠抓回款，加速去化，其中青浦项目年内签约147套，金额6.87亿元，基本实现清盘；杭州临平项目于2024年9月26日集中交付，已交付住宅539套，交付面积5.94万平方米，累计结转销售金额14.27亿元；杭州萧山项目于2024年12月21日集中交付，已交付住宅353套，交付面积3.55万平方米，累计结转销售金额11.08亿元。其余项目尾盘销售也基本完成年度目标。

（三）商办租赁与经营

科技京城管理公司在全行业空置率居高不下、老客户租约大批量到期情况下，通过人员职能、工作流程、责任分工等方面的持续整合优化，实现了客户对接更加紧密、物管服务更加规范、增值创收有所提升、招商引税明显突破、改造协调稳步推进等多方面成效。全年完成续签9268平米，新引入成交面积8639平米，促成了“大数据产业科创中心”项目合作，整体去化了长期空置的东楼2-3层合计3396平米，全面完成各项经营指标任务。

此外，在努力完成经营任务同时，管理公司以工作任务定岗位编制，以岗位编制定人数，人

员数量逐步精简、职责分工更加明确，团队的凝聚力、责任心、执行力显著提升。年内通过了“全国文明单位”、“上海市文明单位”复评审查，获得了“上海市工人先锋号”、“黄浦区践行社会责任示范企业”等荣誉表彰，科技京城楼宇被市经信委评为“上海市软件和信息服务业基地培育型特色基地”。

（四）金融业务

2024年，华闻期货以“节本增效”为工作主线，紧抓内部成本控制，持续促进公司业务多元化、数字化转型，总体保持稳健经营态势。截至年末，公司市场占有率2.85%，位居行业第九，排名较去年末上升一位。期末客户权益68.3亿元，较年初增长8.7%；日均权益65亿元，较年初增长9.5%。客户权益规模显著高于行业平均及中位数水平。此外，华闻期货在金融服务、金融科技等领域的成功实践，获得了监管部门高度认可，2024年蝉联获得大商所、郑商所“年度优秀会员”、“机构服务优秀会员”等奖项。公司自主研发的“基于大模型能力建设的智能客服平台”荣获央行金融科技发展三等奖，评级达到“国内行业先进水平”。

公司其他类金融子公司在投资、贸易、保理及私募证券等业务领域继续保持稳中有升良好态势。新黄浦投资公司年内积极拓展投资机会，狠抓项目落地与跟踪，整体工作取得较大进展，主要经营指标实现历史性跨越，净资产收益率达到10.52%，存量坏账处置回收工作亦取得显著突破。

二、报告期内公司所处行业情况

2024年是我国房地产市场进入下行通道第三个年头。纵观全年，房地产政策因应市场变化不断加码，从4月中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”，到9月“促进房地产市场止跌回稳”，再到12月“稳住楼市”，政策面正在从供需两端发力稳定房地产市场。

国家统计局数据显示，2024年全国房地产开发投资100280亿元，比上年下降10.6%；房地产开发企业房屋施工面积733247万平方米，比上年下降12.7%；房屋新开工面积73893万平方米，比上年下降23.0%；房屋竣工面积73743万平方米，比上年下降27.7%；新建商品房销售面积97385万平方米，比上年下降12.9%；新建商品房销售额96750亿元，比上年下降17.1%。

上述数据表明，当前房地产市场仍在持续探底过程中，但边际改善迹象已经显现，主要反映在10月以来居民购房需求有所回暖、新房销量同比跌幅收窄、核心城市成交量升温、一线城市房价与地价止跌等。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司长期坚持“房地产、金融双轮驱动”发展战略，其中房地产经营模式以自主开发、销售、租赁、运营为主，公司的业务板块分为租赁住房建设与运营、商品住宅开发与销售、保障性住房开发与建设、商业办公地产开发、园区建设与运营等。目前公司房地产业务经营范围主要集中在

上海、浙江、江苏等地，主要产品为租赁住房、普通商品房、多层洋房和别墅、保障性住房、高端办公楼、科技园区等。公司金融板块业务覆盖期货、信托、基金、私募证券等多元领域，目前已初具“期、信、基”牌照较为齐全的金融集群发展雏形。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用□不适用

（一）二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出，“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。”公司在此业务领域具有丰富运作经验与实践成果，是上海市最早投身长租公寓建设、运营的企业之一。公司可充分利用自身房地产开发、经营及金融联动发展综合优势，提升各类保障性住房建设运营的经济效益和社会效益。

（二）伴随“科技强国”国家战略加速推进，核心城区科技园区发展前景持续向好，公司在此业务领域具有品牌、经验、管理等多方面先发优势，公司旗下科技京城是上海中心城区内唯一由上海市政府命名的高科技创业园区，经过多年建设，已形成“一园多基地”产业格局，获得“全国文明单位”光荣称号并连续多年通过复评。

（三）目前金融创新和强化监管同步推进。报告期内，公司在持有期货、信托、基金等多张金融牌照的基础上，以风险可控为前提，进一步拓展供应链、保理、私募投资等业务领域。公司全资子公司华闻期货经过多年稳步发展，市场地位与行业影响力大幅提升，公司多年布局的房地产、金融双轮驱动战略开始真正落地见效。

（四）公司长期立足一线城市中心城区，因历史沿革与经营实践而积累起信息、人脉、知识、经验等多方面本土优势；公司现有商品房项目基本集中在长三角地区，符合人口、产业集聚趋向，利于开展代建、代管等轻资产相关转型。

（五）公司核心资产主要集中在上海及上海周边区域，资产的估值水平较坚挺，变现能力较强，可以为公司下一步发展提供更充分的资金保障；公司长期保持稳健的财务结构，现金流充足，有息负债率在行业中处于较低水平，在房地产行业深度调整过程中抗压能力相对较强，战略转型轻便灵活。

五、报告期内主要经营情况

2024年度，公司实现营业总收入319,463.02万元，其中营业收入292,248.15万元，当年实现净利润18,520.39万元，归属于母公司股东的净利润8,170.85万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润6,241.79万元。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,922,481,503.47	3,056,398,990.62	-4.38%
营业成本	2,318,948,165.85	2,494,742,943.25	-7.05%
销售费用	217,240,922.70	344,858,361.66	-37.01%
管理费用	254,764,839.52	270,729,393.64	-5.90%
财务费用	146,167,201.49	128,528,826.67	13.72%
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	15,404,241.10	-285,739,405.06	105.39%
投资活动产生的现金流量净额	-17,812,806.50	-408,727,983.79	95.64%
筹资活动产生的现金流量净额	-548,892,616.36	-792,986,866.74	30.78%
利息收入	57,075,611.26	31,970,028.42	78.53%
手续费及佣金收入	215,073,067.86	319,149,065.54	-32.61%
提取保险责任准备金净额	10,040,786.36	15,177,345.80	-33.84%
公允价值变动收益	15,233,648.46	25,759,711.48	-40.86%
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-49,077,902.25	-2,711,539.28	-1709.96%
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,943,049.36	-36,791,275.05	94.72%
资产处置收益	413,091.23	-797.92	51871.01%
营业利润	261,766,676.72	177,722,860.85	47.29%
营业外收入	4,428,896.99	1,799,216.51	146.16%
营业外支出	1,277,402.85	3,589,105.78	-64.41%
利润总额	264,918,170.86	175,932,971.58	50.58%
净利润	185,203,896.41	110,883,407.53	67.03%
归属于母公司股东的净利润	81,708,479.32	62,089,800.43	31.60%
少数股东损益	103,495,417.09	48,793,607.10	112.11%

销售费用变动原因说明：报告期内下属公司销售佣金及宣传推广费减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内下属期货公司客户保证金流出减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司收回投资增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司取得的借款增加。

利息收入变动原因说明：报告期内下属期货公司利息收入增加。

手续费及佣金收入变动原因说明：报告期内下属期货公司手续费及佣金收入减少。

提取保险责任准备金净额变动原因说明：报告期内期货公司计提的期货风险准备减少。

公允价值变动收益变动原因说明：报告期内以公允价值计量的资产收益减少。

信用减值损失变动原因说明：报告期内下属公司计提的信用减值损失增加。

资产减值损失变动原因说明：报告期内下属公司计提的存货跌价准备减少。

资产处置收益变动原因说明：报告期内下属公司处置资产收益增加。

营业利润变动原因说明：主要为报告期内公司税金及附加下降、销售费用减少等综合因素所致。

营业外收入变动原因说明：报告期内公司营业外收入增加。

营业外支出变动原因说明：报告期内下属公司赔款支出减少。

利润总额变动原因说明：主要为报告期内公司税金及附加下降、销售费用减少等综合因素所致。

净利润变动原因说明：主要为报告期内公司税金及附加下降、销售费用减少等综合因素所致。

归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要为报告期内公司税金及附加下降、销售费用减少等综合因素所致。

少数股东损益变动原因说明：根据少数股东股权比例计算所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

2、收入和成本分析

☒适用 ☐不适用

详见后附内容

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
房地产业	2,813,370,094.85	2,235,519,841.99	20.54%	-4.43%	-6.94%	增加 2.14 个百分点
旅游餐饮服务	40,768,433.08	36,263,002.86	11.05%	3.56%	-14.52%	增加 18.80 个百分点
代管代建收入	3,225,434.11	6,618,807.88	-105.21%	-66.40%	159.05%	减少 178.59 个百分点
住宿和餐饮业	23,556,997.75	24,411,650.62	-3.63%	-23.50%	-18.06%	减少 6.88 个百分点
金融业	1,880,863.57	1,785,486.15	5.07%	-45.01%	-23.91%	减少 26.32 个百分点
批发和零售业	20,833,909.21		100.00%	195.22%		增加 0.00 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
房产销售	2,544,771,412.86	2,131,648,989.58	16.23%	-7.12%	-7.27%	增加 0.14 个百分点
物业管理服务	40,768,433.08	36,263,002.86	11.05%	3.56%	-14.52%	增加 18.80 个百分点
房地产出租	268,598,681.99	103,870,852.41	61.33%	31.70%	0.61%	增加 11.95 个百分点
代管代建收入	3,225,434.11	6,618,807.88	-105.21%	-66.40%	159.05%	减少 178.59 个百分点
酒店业	23,556,997.75	24,411,650.62	-3.63%	-23.50%	-18.06%	减少 6.88 个百分点
金融服务	1,880,863.57	1,785,486.15	5.07%	-45.01%	-23.91%	减少 26.32 个百分点
贸易业务	20,833,909.21		100.00%	195.22%		增加 0.00 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	营业成本比	毛利率比上年

			(%)	上年增减 (%)	上年增减 (%)	增减 (%)
上海	409,879,659.00	170,312,040.64	58.45%	-36.24%	-66.74%	增加 38.09 个百分点
浙江	2,493,756,073.57	2,134,286,748.86	14.41%	99.72%	122.15%	减少 8.64 个百分点
江苏	0.00	0.00		-100.00%	-100.00%	减少 11.91 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	2,544,771,412.86	2,131,648,989.58	16.23%	-7.12%	-7.27%	增加 0.14 个百分点
房地产租赁	268,598,681.99	103,870,852.41	61.33%	31.70%	0.61%	增加 11.95 个百分点
物业服务	40,768,433.08	36,263,002.86	11.05%	3.56%	-14.52%	增加 18.80 个百分点
金融服务	1,880,863.57	1,785,486.15	5.07%	-45.01%	-23.91%	减少 26.32 个百分点
旅游服务	23,556,997.75	24,411,650.62	-3.63%	-23.50%	-18.06%	减少 6.88 个百分点
贸易服务	20,833,909.21		100.00%	195.22%		增加 0.00 个百分点
代管代建	3,225,434.11	6,618,807.88	-105.21%	-66.40%	159.05%	减少 178.59 个百分点

(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
房地产业	房地出售出租	2,235,519,841.99	97.00%	2,402,125,880.58	96.89%	-6.94%	
服务业	物业服务业	36,263,002.86	1.57%	42,421,151.86	1.71%	-14.52%	
酒店业	酒店服务业	24,411,650.62	1.06%	29,792,958.10	1.20%	-18.06%	
金融业	金融服务	1,785,486.15	0.08%	2,346,500.00	0.09%	-23.91%	
代管代建	代管代建	6,618,807.88	0.29%	2,554,995.04	0.10%	159.05%	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	2,131,648,989.58	92.50%	2,298,886,054.40	92.73%	-7.27%	

投资性房地 产出租	投资性房地产出租	103,870,852.41	4.51%	103,239,826.18	4.16%	0.61%	
提供劳务	提供劳务	36,263,002.86	1.57%	42,421,151.86	1.71%	-14.52%	
酒店业	酒店业	24,411,650.62	1.06%	29,792,958.10	1.20%	-18.06%	
金融业	金融业	1,785,486.15	0.08%	2,346,500.00	0.09%	-23.91%	
代管代建	代管代建	6,618,807.88	0.29%	2,554,995.04	0.10%	159.05%	

(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10,704.22万元，占年度销售总额3.35%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

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

B.公司主要供应商情况

√适用□不适用

前五名供应商采购额19,662.63万元，占年度采购总额39.38%；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

3、 费用

√适用□不适用

项目	本期金额	上期金额	比上期数 增减	变化原因
销售费用	217,240,922.70	344,858,361.66	-37.01%	报告期内下属公司销售佣金及宣传推广费减少。
管理费用	254,764,839.52	270,729,393.64	-5.90%	
财务费用	146,167,201.49	128,528,826.67	13.72%	

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

☐适用☒不适用

(2). 研发人员情况表

☐适用☒不适用

(3). 情况说明

☐适用☒不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

☐适用☒不适用

5、现金流

☒适用☐不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比 例 (%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	15,404,241.10	-285,739,405.06	105.39%	报告期内下属期货公司客户保证金流出减少。
投资活动产生的现金流量净额	-17,812,806.50	-408,727,983.79	95.64%	报告期内公司收回投资增加。
筹资活动产生的现金流量净额	-548,892,616.36	-792,986,866.74	30.78%	报告期内公司取得的借款增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金 额较上期期 末变动比例 （%）	情况说明
结算备付金	5,326,868.21	0.03	2,009,915.32	0.01	165.03	报告期内下属公司结构化主体持仓量变动所致。
应收账款	41,271,418.99	0.22	87,577,526.58	0.43	-52.87	报告期内下属房产公司收回应收款所致。
预付款项	297,514,603.87	1.55	136,828,231.43	0.67	117.44	报告期内下属公司预付货款增加。
买入返售金融资产		0.00	5,064,325.39	0.02	-100.00	报告期内下属公司处置买入返售金融资产所致。
存货	1,983,874,186.35	10.35	4,025,216,031.49	19.79	-50.71	报告期内下属房产公司交房结转成本所致。
债权投资	13,054,166.67	0.07		0.00	100.00	报告期内下属投资公司债权投资增加。
在建工程	1,821,664.85	0.01		0.00	100.00	报告期内公司投资性房地产更新改造所致。
使用权资产	17,245,379.18	0.09	25,296,658.05	0.12	-31.83	报告期内下属公司使用权资产折旧所致。
无形资产	2,535,943.82	0.01	3,665,180.11	0.02	-30.81	报告期内公司无形资产摊销所致。
其他非流动资产	24,579,338.02	0.13	145,510,631.04	0.72	-83.11	报告期内下属房产公司根据流动性重分类所致。
短期借款	60,074,250.00	0.31	108,176,886.11	0.53	-44.47	报告期内下属公司偿还借款所致。
应付账款	419,557,340.33	2.19	609,419,598.54	3.00	-31.15	报告期内下属房产公司支付工程款所致。
应交税费	83,605,264.94	0.44	212,656,464.05	1.05	-60.69	报告期内公司下属房产公司缴纳税款所致。
合同负债	1,994,105,434.23	10.41	2,864,523,665.02	14.08	-30.39	报告期内公司下属房产公

						司结转收入所致。
租赁负债	9,819,744.48	0.05	14,834,693.30	0.07	-33.81	报告期内下属公司支付租赁款所致。
其他非流动负债	14,304,527.07	0.07	1,083,963,945.07	5.33	-98.68	报告期内下属房产项目公司预收房款转入合同负债所致
其他综合收益	2,547,640.18	0.01	-1,304,367.81	-0.01	295.32	报告期内公司权益法参股公司其他综合收益增加。

2、境外资产情况

☐适用√不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用☐不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	835,589,289.50	工程款保证金、专项用途资金
存货	1,677,746.68	借款抵押
投资性房地产	3,695,255,607.43	借款抵押
固定资产	389,548,991.07	借款抵押
应收股利	180,000,000.00	监管限制

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

详见后附内容

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

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	竣工销售	84,454.00	135,126.00	207,877.98		207,877.98	105,000.00	14.49
2	湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	竣工销售	54,230.00	77,287.74	127,360.79		127,360.79	66,000.00	6,701.54
3	湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	竣工销售	63,671.00	119,982.33	179,553.09		179,553.09	132,892.00	918.00
4	上海	闵行区梅龙镇02-03A01地块	保障性租赁住房	竣工出租	22,680.20	58,968.00	83,772.72		83,772.72	104,000.00	2,540.87
5	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工销售	82,795.00	82,795.00	140,990.00		140,990.00	198,273.02	
6	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工销售	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	140,879.99	122.73
7	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工销售	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	234,326.87	131.51
8	上	新顾城	住	竣工销	56,021.30	112,031.82	157,392.41		157,392.41	176,972.70	

	海	0419-01 地块(欣康苑)	宅	售							
9	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHP0-1001单元10A-05A地块(星悦河畔家园)	保障性租赁住房	竣工出租	50,344.10	135,928.70	184,839.02		184,839.02	221,454.30	
10	杭州	听悦雅庭	住宅	竣工销售	20,616.00	45,355.20	63,088.89		63,088.89	107,703.76	9,318.78
11	杭州	风荷叠翠府	住宅	竣工销售	34,656.00	69,312.00	98,633.68		98,633.68	138,727.27	12,176.73
12	上海	江南颐景轩	住宅	在建项目	32,711.13	41,039.52	66,143.18	66,143.18		147,230.37	7,867.10

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	湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	164,382.40	164,088.70	891.90	942.90	
2	湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	89,192.12	85,324.72	2,452.71	2,927.39	5,565.72
3	湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	139,162.16	117,663.36	9,684.12	9,806.18	4,728.02
4	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	82,002.91			356.65
5	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02	716.10	1,647.84	1,913.36
6	上海	松江南站大型居住社区基地C19-12-04地块(欣哲苑)	住宅	109,308.14	109,308.14	1,216.24	1,645.24	2,541.03
7	上海	松江南站大型居住社区基地C19-14-01地块(欣畅苑)	住宅	52,822.79	52,822.79	751.73	1,015.42	1,918.14
8	上海	奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A地块(欣平苑)	住宅	66,517.66	66,445.62	344.93	567.59	4,134.93

9	上海	新顾城 0419-01 地块（欣康苑）	住宅	117,440.84	117,008.59	147.22	206.42	150.94
10	杭州	听悦雅庭	住宅	38,242.36	38,242.36	35,514.32	101,612.04	2,728.04
11	杭州	风荷叠翠府	住宅	63,819.55	63,819.55	59,383.77	130,934.46	4,435.78
12	上海	江南颐景轩	住宅	37,915.31	36,124.75			36,124.75

报告期内，公司共计实现销售金额83,811.37万元，销售面积22,073.24平方米，实现结转收入金额254,477.14万元，结转面积114,580.95平方米，报告期末待结转面积64,597.36平方米。

4、 报告期内房地产出租情况

☒适用☐不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	出租房地产 的建筑面积 (平方米)	出租房地 产的租金 收入	权益比例 (%)	是否采用 公允价值 计量模式	租金收入/房 地产公允价 值(%)
1	上海	科技京城	办公	65,350.46	6,070.98	100.00	否	
2	上海	东方伟业广场	商业	468.53	103.73	100.00	否	
3	上海	东方伟业广场	办公	8,106.94	751.29	100.00	否	
4	上海	吴泾星悦河畔家园	住宅	140,447.45	13,815.82	100.00	否	
5	上海	梅陇星悦梦庭	住宅	63,865.83	6,732.01	100.00	否	

5、 报告期内公司财务融资情况

☒适用☐不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
363,707.28	4.34	1,272.92

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

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	2,514,152,351.36	7,235,946.76	2,506,916,404.60	2,523,652,351.36	7,235,946.76	2,516,416,404.60
对合营及联营企业投资	1,667,662,224.18	12,579,190.46	1,655,083,033.72	1,535,336,973.60	12,579,190.46	1,522,757,783.14
合计	4,181,814,575.54	19,815,137.22	4,161,999,438.32	4,058,989,324.96	19,815,137.22	4,039,174,187.74

1、 重大的股权投资

☐适用☒不适用

2、 重大的非股权投资

☐适用☒不适用

3、 以公允价值计量的金融资产

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益 的累计公 允价值变 动	本期计 提的减 值	本期购买金 额	本期出售/赎 回金额	其他变动	期末数
交易性金 融资产	342,447,564.16	9,836,894.35			1,002,472,713.14	1,089,148,391.56	4,719,287.18	270,357,173.94
其他非流 动金融资 产	168,236,362.08	5,396,754.11				5,750,000.00	750,000.00	168,633,116.19
合计	510,683,926.24	15,233,648.46			1,002,472,713.14	1,094,898,391.56	5,469,287.18	438,990,290.13

证券投资情况

☐适用☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用☒不适用

私募基金投资情况

☐适用☒不适用

衍生品投资情况

☐适用☒不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

☐适用☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

☐适用☒不适用

(七) 主要控股参股公司分析

☒适用☐不适用

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	物业管理、市政设施投资管理、园林绿化、装饰装修工程、旅游咨询服务；房地产开发，销售。	19,781.00	24,782.10	23,475.05	-234.07
上海新余山置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理。	5,000.00	8,105.07	4,360.51	55.79
上海欣沁置业有限公司	房地产开发、经营；物业管理；室内装潢；机械设备安装及维修；销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	58,800.00	57,971.49	54,029.73	-12.10
上海恒立房地产有限公司	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）。	12,393.29	29,379.41	11,243.12	0.49
上海科技京城管理发展有限公司	物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。	1,350.00	7,960.70	2,436.93	136.12
上海欣龙企业发展有限公司	物业管理；室内装潢；国内贸易（除专营）；展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。	18,000.00	79,358.03	39,936.89	216.28
上海欣济置业有	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程	1,000.00	6,504.55	-1,213.56	-235.05

限公司	施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。				
上海欣台置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	13,324.53	5,449.83	3,117.77
上海欣福置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	17,656.69	1,782.11	-70.79
上海新蒲置业发展有限公司	房地产开发经营。一般项目：住房租赁，房屋租赁，五金交电、家具、室内装饰材料、机械设备、电子产品的销售。	5,000.00	217,981.40	2,922.84	30.01
上海陇闵置业发展有限公司	房地产开发经营，房地产咨询，物业管理，建筑材料、五金交电、机械设备销售、安装（含维修），住宅装饰和装修，房地产租赁经营。	5,000.00	100,198.72	3,339.00	657.86
上海玮浦企业管理有限公司	建设工程施工；企业管理咨询；房地产经纪；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；普通机械设备安装服务；通用设备修理；餐饮管理；酒店管理，市场营销策划；广告设计、制作、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建筑装饰材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、日用百货的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	500.00	12,142.64	-4,397.65	1,643.75
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	实体投资、酒店经营管理、房地产开发、物业管理、园林绿化、装饰装修工程施工、房屋租赁。	10,000.00	72,936.43	11,558.59	-688.42
华闻期货有限公司	商品期货经纪；金融期货经纪。	55,000.00	759,015.78	67,057.47	-133.15
上海华闻金融信息服务有限公司	金融信息服务。	15,000.00	12,622.74	12,549.44	268.36
上海新黄浦投资管理有限公司	投资管理、资产管理。	32,000.00	23,996.63	7,453.88	-3,137.84
上海浦浩投资有	资产管理。	25,000.00	14,135.96	5,780.11	208.45

限公司					
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	供应链管理, 企业管理咨询, 商务咨询。	12,000.00	32,272.83	12,901.15	532.23
吉欣能源（浙江自贸区）有限公司	石油制品(除危险化学品)、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、燃料油、沥青、润滑油、白油、粗白油(以上项目均不含危险品)、机械设备、装潢材料、五金交电、日用百货、工艺品、计算机及配件、建筑材料、金属材料、铁矿石、纺织品、煤炭(无仓储)、初级农产品、仪器仪表、电线电缆、矿产品、阀门、办公用品、汽车零部件、石料的批发、零售;供应链管理;企业管理咨询;商务信息咨询;会务服务;国内一般贸易;货物及技术进出口。	7,000.00	3,105.13	3,105.13	-586.52
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	住宿服务;餐饮服务;会务服务;职工疗休养服务;游泳馆服务;健身服务;水上乐园项目的投资、建设、管理;食品、初级食品用农产品、日用品、工艺品(除文物)销售;企业管理服务;物业管理服务;电动汽车充电桩运行维护。	2,000.00	2,312.19	1,148.47	-359.31
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	房地产开发经营;建设工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	5,000.00	26,488.99	11,653.15	8,388.46
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	房地产开发经营;建设工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。	5,000.00	25,267.59	5,893.05	13,375.29
上海浦伦稳晟置业有限公司	房地产开发经营;住宅室内装饰装修;建设工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:物业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	10,000.00	183,937.09	5,960.69	-495.92
新黄浦(湖州)房	房地产开发、经营,商品房销售;物业管理;市政设施建	5,000.00	26,320.26	15,208.27	1,094.23

地产开发有限公司	设、管理；园林绿化及装饰装修工程施工；经济信息（除金融、证券、保险、期货）咨询服务；旅游信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
中泰信托有限责任公司	资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。	51,660.00	552,981.89	479,245.82	29,197.01
江西瑞奇期货有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪。	60,000.00	284,899.14	65,161.75	1,229.12

（八）公司控制的结构化主体情况

√适用□不适用

纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额%	业务性质
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金（原名为多策略 1 号）	83.37	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
华闻期货华睿专享 FOF 一号单一资产管理计划	100	投资金融产品
华闻期货匠燃进取一号单一资产管理计划	100	投资金融产品
华闻期货华凌轩哥六号单一资产管理计划	100	投资金融产品

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用□不适用

展望 2025 年，预计伴随政策发力及效应显现，房地产市场过快下跌势头有望放缓，止跌回稳积极因素将不断积累。具体来看，市场量价跌幅有望明显收窄，销售端止跌可能早于投资端止跌，预计全年商品房销售面积降幅缩至个位百分比。投资端因存量未开发土地库存去化难度较大，新增拿地及施工投资仍将在较长时段内保持低位。

中长期而言，未来十年我国住房需求进入结构优化和品质提升新发展时期，即住房需求整体呈缓慢下降趋势，结构上刚性需求稳中有降，拆改更新需求相对平稳，改善性需求逐步提升。此外，因城镇化率提升及家庭小型化趋势带动新增城镇家庭数量增加，城镇家庭户均居住面积随居民收入水平提升而提升，城市更新亦将持续激发拆除改造需求，此三个关键因素预计将构成房地

产市场中长期支撑。分区域来看，人口净流入、产业竞争力强的区域住房需求将保持增长，而人口净流出、产业竞争力弱的区域住房市场将持续遇冷。

(二) 公司发展战略

√适用□不适用

公司根据市场变化与政策导向，持续优化“双轮驱动”发展格局，立足做实做强房地产主业，做精做优金融业务，着力提高品牌经营水平，使公司经营领域由房地产开发销售为主，逐步转型为房地产经营与金融协同发展齐抓并举。

1、顺应未来行业发展趋势，落实房地产领域供给侧改革，密切追踪、提前适应经济形势、行业态势和市场走势变化，科学实施项目储备，不断提升盈利能力与运营效率。公司将在长租房经营、城市更新以及项目代建代管等方向大力突破，持续推进相关性业务拓展与战略转型。

2、打造巩固长租房业务先行优势，持续扩充保障房租赁业务规模，挖掘储备更多高质量长租房业务项目，实现“投、融、建、管、退”全链条闭环运行，走出一条以长租房建设运营带动公司全面转型的特色新路。

3、支持华闻期货进一步做大做强，适时研究建立资本补充触发机制。充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台优势，在不断提高投资收益率的同时，着力谋求各自领域与房地产开发经营业务联动发展，不断强化金融对公司主营业务、转型方向服务功能，为股东创造可持续、高质量的价值提升。

(三) 经营计划

√适用□不适用

面对复杂多变经营环境，2025年公司经营总体思路为稳中谋变、稳中求进。要进一步夯实稳健发展责任担当，聚焦主责主业，拉抬经营短板，用拼搏进取、创新守正的工作状态推进全年各阶段任务目标。

1、房产销售

公司各处房产销售团队要树立高度紧迫感，创新思维，开拓进取，依托科学实用的销售体系，以及内外部联动的资源保障，狠抓销售全面清盘，合力完成全年销售目标任务。

2、房产经营

公司旗下商办项目要在现有基础上努力挖掘潜力，稳定并争取进一步提升出租率。科技京城更新改造要在资金筹措、方案设计、工程施工方面，形成政府、股东、业主三方认可的可实施更新改造方案,并根据设计方案和更新计划，统一规划、分步实施，成熟一批、启动一批。梅陇和吴泾长租房项目要在保持高出租率基础上，不断提升经营水平与品牌效力，实现标准化、模块化的

管理体系与品牌输出。

3、金融业务

华闻期货要以科技金融赋能转型发展，继续聚焦高频、互联网、资管与财富管理三大战略方向，强化 IT、合规、投资咨询、产品四大赋能驱动，持续提升公司品牌价值和市场影响力,做强互联网业务，形成监管认可、客户认同、可持续的互联网业务模式。新黄浦投资、欣龙新干线、浦浩投资等金融类子公司要在严把风险关的前提下，持续降本增效，争取产出更多利润。

4、项目拓展

以长租公寓项目为核心，平衡好收购现成项目和购地自建两种项目来源方式。要充分借鉴头部企业先进经验，联通政府、企业、中介、金融机构等各方通道，灵活把握 R4 地块出让、共同开发、战略合作及包租、增益分成、代建代管等多种形式与模式，创新思路，优中选优，尽快做大做强，并利用好长租公寓人口导入蕴含商机的长久粘性与无限拓展、组合空间，勇于探索各种新的业态组合和运营模式，以独具特色的多样化生态开展差异化竞争。

(四)可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

2025 年，全球经济形势更趋错综复杂，国内有效需求不足、预期偏弱、风险隐患较多等不利因素仍然存在。房地产市场在一系列政策支持下，虽已出现部分积极信号，但距真正止跌回稳仍需时日，需要政策端协同发力，持续作用，同时，更为根本的是，只有稳住经济，才能稳住楼市。要通过切实有感经济增长带动收入增长，实现居民消费信心回暖和消费能力修复，促进实现经济与楼市的良性正向循环。

(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》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，不断规范公司运作，提高公司治理水平。公司股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权，切实维护和保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东会：公司能够根据《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东会，报告期内，公司共召开了两次股东会。公司能够平等对待所有股东，对于可能影响中小投资者利益的重大事项，公司在股东会中对中小投资者的表决结果进行单独统计并公告，充分保护中小投资者合法权益，不存在损害小股东利益的情形。公司为广大股东参加股东会提供了现场及网络投票的方式，保证所有股东享有平等权利表达意见和诉求。同时公司还聘请律师出席股东会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，保证了股东会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能依法行使权利，并承担相应义务，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，没有超越股东大会直接或间接干预公司发展经营和重大决策的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会认真履行有关法律、法规和《公司章程》规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。报告期内，公司共召开了六次董事会。

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，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，依法独立地对公司生产经营情况、公司财务状况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。报告期内，公司共召开了三次监事会。

5、关于信息披露与透明度：公司指定《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸。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》的要求，力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。报告期内，公司共刊登了二十九个临时公告。

6、关于投资者及相关利益者：通过业绩说明会、上证e互动平台、电话等多渠道与投资者达成交流、保持互动，使投资者充分了解公司重大事项最新进展和公司经营的实际情况，公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续地发展。

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

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
2024 年第一次 临时股东大会	2024-02-23	http://www.sse.com.cn	2024-02-24	会议审议通过以下议案： 1、关于制定公司《独立董事制度》的议案；2、关于修订《公司章程》部分条款的议案；3、关于开展保障性租赁住房公募 REITs 项目申报发行工作的议案。
2023 年年度股 东大会	2024-06-28	http://www.sse.com.cn	2024-06-29	会议审议通过以下议案：1、公司 2023 年度董事会工作报告；2、公司 2023 年度监事会工作报告；3、公司 2023 年度财务决算报告；4、公司 2023 年度利润分配预案；5、公司 2023 年年度报告及年报摘要；6、关于 2024 年度公司外部融资业务总额及提供相关担保事项的议案；7、关于聘任公司 2024 年度财务审计及内控审计机构的议案。

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
赵峥嵘	董事长	男	63	2020-08-12	至今	0	0	0		266	否
李兴春(离任)	副 董 事 长 (离任)	男	59	2022-08-09	2025-3-29	0	0	0			是
柯卡生	董事	男	61	2018-12-14	至今	0	0	0			是
张秀娟（离任）	董事（离任）	女	41	2022-08-09	2025-3-29	0	0	0			是
周旭民	董事	男	61	2015-06-09	至今	0	0	0			是
甘湘南	董事	女	55	2016-06-16	至今	0	0	0			是
吕红兵	独立董事	男	59	2020-08-12	至今	0	0	0		20	否
姜明生	独立董事	男	65	2022-02-16	至今	0	0	0		20	否
王洪卫	独立董事	男	57	2022-08-09	至今	0	0	0		20	否
吕军	监事长	男	58	2015-06-09	至今	0	0	0			是

应国光	监事	男	73	2022-02-16	至今	0	0	0			否
姚建东	监事	男	55	2008-09-10	至今	0	0	0		90	否
苏刚(离任)	总经理兼财务总监（离任）	男	55	2019-03-11（财务总监） 2023-10-16（总经理）	2025-01-22	0	0	0		212.8	否
徐俊	副总经理兼董事会秘书	男	46	2018-06-06（董事会秘书） 2022-08-19（副总经理）	至今	0	0	0		152	否
唐梁	副总经理	男	53	2019-03-11	至今	0	0	0		152	否
马尚彬	副总经理	男	48	2023-10-16	至今	0	0	0	/	152	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,084.8	/

姓名	主要工作经历
赵峥嵘	曾先后任温州市文成县政府办公室副主任；中国工商银行温州市文成县支行、温州市城西支行行长，温州市分行副行长；上海浦东发展银行总行公司部副总经理，温州分行副行长、行长，杭州分行党委书记、行长；上海国际信托有限公司党委副书记、监事长，上投摩根基金管理有限公司监事会主席；现任上海新黄浦实业集团股份有限公司党委书记、董事长。
李兴春	曾先后就职于携程旅行网、富友证券有限责任公司和西部发展控股有限公司等，现任利得科技有限公司董事长、山东晨鸣纸业集团股份有限公司副董事长、昆

	朋资产管理股份有限公司董事长、西部利得基金管理有限公司董事、华电国际电力股份有限公司独立董事。
柯卡生	曾先后任中国人民银行广东省分行综合计划处处长，中国人民银行汕头分行行长、党委书记，中国人民银行广州分行内审处处长、党委委员、副行长，中国银监会广东监管局筹备组成员、副局长、党委委员，中国银监会非银行金融机构监管部主任，中国华融资产管理股份有限公司党委副书记、执行董事、总裁，花样年集团（中国）有限公司执行董事，北京盛宝通达电气工程有限公司总裁，广东华兴银行外部监事；现任中粮信托有限责任公司独立董事，珠海华润银行独立董事，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
张秀娟	历任上海市和平律师事务所执业律师、浩信律师事务所执业律师、上海东兴投资控股发展有限公司资产经营部总经理。
周旭民	曾先后任黄浦区市政工程管理署署长，黄浦区人民政府办公室、外事办副主任，黄浦置地集团党委副书记、总经理，现任外滩投资开发（集团）有限公司党委书记、董事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
甘湘南	曾先后任新黄浦（集团）有限责任公司资产管理部经理、外滩源发展有限公司副总经理、新黄浦资产经营管理有限公司总经理（总裁助理级），外滩投资开发（集团）有限公司投资发展部经理，现任上海黄浦投资控股（集团）有限公司副总经理，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
吕红兵	曾先后任上海万国证券公司法律顾问室负责人，上海万国律师事务所律师、主任，现任国浩律师（上海）事务所合伙人，全国律师行业党委委员、中华全国律师协会监事长，全国政协委员、社会和法制委员会委员，中国证监会上市公司并购重组委员会咨询委员、上海证券交易所上市委员会委员，上海国际经济贸易仲裁委员会、上海仲裁委员会仲裁员，上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
姜明生	曾先后任招商银行广州分行副行长，招商银行总行公司银行部总经理，招商银行上海分行党委书记、行长，上海浦东发展银行党委委员、副行长、执行董事，浦银安盛基金管理有限公司董事长，浦发硅谷银行副董事长，上海张江银行工作组副组长，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
王洪卫	曾先后任上海财经大学副校长，上海金融学院院长，世界华人不动产学会创始主席，第十三届亚洲房地产学会会长。现任上海财经大学教授，不动产研究所所长；上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事；兼任上海市政府决策咨询研究基地房地产与城市更新工作室首席专家，上海陆家嘴绿色金融中心理事长，上海基本建设优化学会会长。
吕军	曾先后任黄浦区建设委员会副主任，黄浦区审计局副局长，黄浦区人民政府办公室副主任，黄浦区房地产开发实业总公司党委书记，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事长，上海金外滩（集团）发展有限公司副董事长。

应国光	曾先后任温州五马街道团委书记，中国人民银行(后中国工商银行)瓯海县(区)支行副行长、行长，中国工商银行丽水分行，温州分行副行长、行长，中国工商银行浙江省分行高级专家，工银平湖村镇银行监事长，温州银行第六届监事会外部监事，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事。
姚建东	曾先后任上海市第一建筑工程有限公司成本主管，长发集团上海房地产公司财务主管，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事、审计稽核部经理。
苏刚	曾先后任中国经济开发信托投资公司财务经理，北京山海天物资贸易有限公司财务总监，民生证券股份有限公司董事、财务总监、总裁，民生期货有限公司董事长，曾被聘为中国证券业协会财务会计与风险控制委员会委员，上海新黄浦实业集团股份有限公司总经理兼财务总监。
唐梁	曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司房地产开发部经理，上海欣南房地产开发有限公司总经理，上海欣沁置业有限公司总经理，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。
徐俊	曾先后任上海科技京城管理发展有限公司信息中心主任，上海新黄浦置业股份有限公司办公室主任、总经理助理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理兼董事会秘书。
马尚彬	曾先后任青岛海悦置业有限公司土建工程师、工程部副经理，青岛信莱置业有限公司工程部副经理，青岛世纪广场投资有限公司工程部经理、项目经理，卓越集团青岛公司卓越世纪中心项目总经理、青岛公司工程总监、杭州湾事业部总经理，力高集团烟台公司总经理，青岛和达集团置晟公司总经理，花样年集团天津公司、江苏公司总经理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。

其它情况说明

√适用□不适用

公司董事柯卡生先生从关联方获取报酬至 2024 年 5 月。

(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
周旭民	外滩投资开发（集团）有限公司（黄浦区国资下属公司）	党委书记、董事长	2013-11	至今
甘湘南	上海黄浦投资控股（集团）有限公司（黄浦区国资下属公司）	副总经理	2017-08	至今
吕军	上海金外滩（集团）发展有限公司（黄浦区国资下属公司）	副董事长	2018-03	至今
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
吕红兵	国浩律师（上海）事务所、国浩律师事务所	律师、合伙人、首席执行合伙人	1998-07	至今
王洪卫	上海财经大学	教授	2018-09	至今
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	根据公司董事会制定的年度计划和经营目标，经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据，实行先预支一定比例薪酬，经年终审计考核后，并经董事会薪酬与考核委员会审核，根据年终各项指标完成情况和
---------------------	---

	经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	2024年1月27日，召开第九届三次董事会薪酬与考核委员会会议，审议通过了《2023年公司经营团队目标管理责任书完成情况暨经营者团队绩效年薪发放事宜》。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司有完整的薪酬管理制度，且每年依据市场和行业的趋势结合公司实际情况做出调整和完善，对董事、监事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性的和工作业绩来确定薪资报酬；公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定，并报股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（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。
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	1084.8万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

(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
第九届四次董事会	2024年1月27日	审议通过如下议案： 1、关于制定公司《独立董事制度》的议案； 2、关于修订《公司章程》部分条款的议案； 3、关于修订《董事会专门委员会工作细则》的议案； 4、关于公司拟对上海陇闵置业发展有限公司实施股权重组的议案；

		5、关于开展保障性租赁住房公募 REITs 项目申报发行工作的议案； 6、关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案； 7、关于 2023 年经营管理目标及绩效考核完成情况的报告。
第九届五次董事会	2024 年 4 月 29 日	审议通过如下议案： 1、公司 2023 年年度报告及年报摘要； 2、公司 2023 年度董事会工作报告； 3、公司 2023 年度财务决算报告； 4、公司 2023 年度利润分配预案； 5、公司 2023 年度内部控制评价报告； 6、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《公司 2023 年度内部控制审计报告》； 7、董事会审计委员会对大华会计师事务所（特殊普通合伙）2023 年度履行监督职责情况的报告； 8、公司对大华会计师事务所（特殊普通合伙）2023 年度履职情况评估的报告； 9、关于支付公司 2023 年度审计报酬的议案； 10、关于公司 2023 年度计提资产减值准备及部分资产核销的议案； 11、公司独立董事 2023 年度述职报告； 12、董事会审计委员会 2023 年度履职情况报告； 13、公司 2024 年第一季度报告； 14、关于 2024 年度公司外部融资业务总额及提供相关担保事项的议案； 15、关于使用闲置自有资金购买理财产品的议案； 16、关于公司 2024 年度预算计划的议案； 17、关于公司拟参与闵行区马桥镇 0803 单元 08B-04 长租公寓地块摘牌的议案。
第九届董事会 2024 年第一次临时会议	2024 年 6 月 7 日	审议通过如下议案： 1、关于制定公司《会计师事务所选聘制度》的议案； 2、关于聘任公司 2024 年度财务审计及内控审计机构的议案； 3、关于召开 2023 年年度股东大会的议案。
第九届董事会 2024 年第二次临时会议	2024 年 7 月 8 日	审议通过如下议案： 1、关于公司 2024 年半年度业绩预减的说明
第九届董事会 2024 年第三次临时会议	2024 年 8 月 29 日	审议通过如下议案： 1、公司 2024 年半年度报告及半年报摘要
第九届董事会 2024 年第四次临时会议	2024 年 10 月 29 日	审议通过如下议案： 1、公司 2024 年第三季度报告

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
		本年应参 加董事会 次数	亲自出 席次数	以通讯方 式参加次 数	委托出 席次数	缺席 次数	是否连续两 次未亲自参 加会议	出席股东大 会的次数
赵峥嵘	否	6	2	4	0	0	否	2
李兴春	否	6	2	4	0	0	否	0
柯卡生	否	6	2	4	0	0	否	0
张秀娟	否	6	2	4	0	0	否	0
周旭民	否	6	2	4	0	0	否	0
甘湘南	否	6	2	4	0	0	否	1
吕红兵	是	6	2	4	0	0	否	0
姜明生	是	6	2	4	0	0	否	1
王洪卫	是	6	2	4	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	6
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用☒不适用

(三) 其他

☐适用☒不适用

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	姜明生（主任委员）、王洪卫、甘湘南
提名委员会	吕红兵（主任委员）、姜明生、张秀娟（离任）
薪酬与考核委员会	王洪卫（主任委员）、柯卡生、吕红兵
战略委员会	赵峥嵘（主任委员）、李兴春（离任）、周旭民

(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 年 1 月 27 日	1、审阅公司 2023 年度内部控制工作评价方案； 2、审阅公司财务部提交的 2023 年财务会计报表（初稿）	审议通过所有议案	无
2024 年 4 月 29 日	1、公司 2023 年年度报告及年报摘要； 2、董事会审计委员会 2023 年度履职报告； 3、公司 2023 年度内部控制评价报告； 4、董事会审计委员会对大华会计师事务所（特殊普通合伙）2023 年度履行监督职责情况的报告； 5、2023 年公司审计稽核部年度工作总结； 6、2024 年度公司审计稽核部内部审计工作计划； 7、公司 2024 年第一季度报告； 8、关于公司 2023 年度计提资产减值准备及部分资产核销的议案； 9、关于公司 2024 年度预算计划的议案。	审议通过所有议案	无
2024 年 6 月 7 日	1、关于制定公司《会计师事务所选聘制度》的议案； 2、关于聘任公司 2024 年度财务审计及内控审计机构的议案。	审议通过所有议案	无
2024 年 7 月 8 日	1、关于公司 2024 年半年度业绩预减的说明	审议通过所有议案	无
2024 年 8 月 29 日	1、公司 2024 年半年度报告及半年报摘要	审议通过所有议案	无

2024 年 10 月 29 日	1、公司 2024 年第三季度报告	审议通过所有议案	无
------------------	-------------------	----------	---

(三) 报告期内薪酬与考核委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1 月 27 日	1、2023 年公司经营团队目标管理责任书完成情况 & 经营者团队绩效年薪发放事宜	审议通过所有议案	无
2024 年 4 月 29 日	1、审核公司 2023 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬	审议通过所有议案	无

(四) 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	62
主要子公司在职员工的数量	709
在职员工的数量合计	771
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	204
销售人员	123
技术人员	256
财务人员	55
行政人员	133
合计	771
教育程度	

教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	94
本科	360
大专	164
中专及以下	153
合计	771

(二) 薪酬政策

√适用□不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。公司主要实施月度固定薪酬与季度、半年度、年度绩效考核相结合的薪酬政策。

(三) 培训计划

√适用□不适用

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

(四) 劳务外包情况

√适用□不适用

劳务外包的工时总数	93157
劳务外包支付的报酬总额（万元）	3,730,268

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

公司章程中第一百七十一条已规定：

（一）公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素。

（二）公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提条件下，公司将积极采取现金方式分配股利，且现金分红优先于股票股利。公司年度报告期内合并口径盈利且累计未分配利润为正时，拟分配的现金红利总额（包括中期已分配的现金红利）与合并报表年度归属于上市公司股东的净利润之比不低于 30%。

具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

（三）公司采取现金方式分配股利的，应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，分别在不同发展阶段采取差异化现金分红政策。

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 **80%**；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 **40%**；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 **20%**；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大投资或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产(含土地使用权)或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 **10%**。

（四）公司的利润分配决策程序为：

公司进行利润分配时，应当由董事会先制定分配预案，再行提交股东大会进行审议。董事会在制定利润分配预案时，要详细记录管理层建议、参会董事的发言要点、独立董事意见、董事会投票表决情况等内容，并形成书面记录作为公司档案妥善保存。

（五）公司在进行现金分红方案审议时，还应遵循以下程序：

1、董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

2、股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应通过多种渠道（包括但不限于开通专线电话、邮箱、邀请中小投资者参会等），主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

3、公司当年盈利，董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的或按照低于章程规定的现金分红比例进行利润分配的，应当在定期报告中说明未进行现金分红或现金分配低于章程规定比例的原因，未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对利润分配预案发表独立意见并及时披露；董事会审议通过后提交股东大会通过现场和网络投票的方式审议，并由董事会向股东大会作出说明。

4、公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 **2/3** 以上通过；调整后的利润分配政策不得违反相关法律、行政法规、部门规章和政策性文件的规定。

（六）公司调整现金分红政策的具体条件：

1、公司发生亏损或者已发布预亏提示性公告的；

2、遇到战争、自然灾害等不可抗力时或发生其他对公司生产经营造成重大影响的情形时；

3、自利润分配的股东大会召开日后的两个月内，公司除募集资金、政府专项财政资金等专款专用或专户管理资金以外的现金（含银行存款、高流动性的债券等）余额均不足以支付现金股利；

4、按照既定分红政策执行将导致公司股东大会或董事会批准的重大投资项目、重大交易无法按既定交易方案实施的；

5、董事会有合理理由相信按照既定分红政策执行将对公司持续经营或保持盈利能力构成实质性不利影响的。

(七)监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

(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	√是□否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是□否
相关的决策程序和机制是否完备	√是□否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是□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	√是□否

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

□适用√不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数（元）（含税）	0.37
每 10 股转增数（股）	
现金分红金额（含税）	24,915,681.08
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	81,708,479.32
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.49
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	
合计分红金额（含税）	24,915,681.08
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.49

(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)	61,279,107.53
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0.00
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)	61,279,107.53
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	66,800,287.21
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	91.73%
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	81,708,479.32
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	2,673,194,402.14

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

公司建立有完善的考核指标体系和考核程序，公司董事会对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，并经董事会审议通过后实施。高层管理人员直

接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签订经营责任书，董事会根据业务收入、目标利润和经营性现金流量等财务指标以及经营、管理、廉政、安全生产等管理指标完成情况，对照目标责任书对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

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

公司内部控制评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司依据《公司管理制度》、《公司内部控制制度》等制度，对子公司进行授权管理，实施管控。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司内部控制审计报告由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准的无保留意见的报告，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

无

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	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	55.6

（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

（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）	235.89
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）	2024 年 6 月，公司下属子公司上海科技京城管理公司采用合同能源管理模式对地下车库照明灯具进行节能更新改造，整体更新改造为雷达探测智能照明灯，改造后节能量约为 13.53 吨标煤，折合减碳量 19.89 吨二氧化碳。 2024 年，浙投公司采用清洁能源光伏发电 1196360.1 度，节能量约为 147 吨标煤，折合减碳量 216 吨二氧化碳。

具体说明

☒适用☐不适用

公司下属子公司上海科技京城管理公司积极响应政府号召，采用新型的节能设备和技术，开展相关的设备技术节能改造，在生产经营活动中持续推进节能工作，通过深化宣传教育、建立楼宇综合节能标准化等举措提高节能意识。成立节能工作领导小组，在组织内部建立规范的能源管理体系，实施全过程管理，节能减排措施取得了明显的效果和社会效益。

2024 年 12 月获得“黄浦区 2023 年度碳达峰碳中和及节能减排先进集体”、“2023-2024 年国家商业建筑需求侧管理示范项目”。

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

(二) 社会责任工作情况

√适用☐不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	3.827	
其中：资金（万元）	1.827	2024 年 9 月 9 日秋季开学典礼，为优秀学生颁发“新黄浦浔龙助学优秀奖”，共发放金额 18270 元。
物资折款（万元）	2	慰问老人物资、新春活动制作材料及消防宣传材料等
惠及人数（人）	130	

具体说明

√适用☐不适用

公司在聚焦房地产和金融两大领域做强主业、做精专业的同时，不忘践行企业的社会责任，在慈善公益、城市建设等领域持续贡献力量。

一、积极履行纳税人义务

公司依法按时缴纳税款，积极履行扣缴义务人代扣代缴税款义务；向税务机关如实报告生产经营和财务制度执行情况，及时、合规提供各类报表和资料。

二、高质量参与公益活动

2024 年，科技京城积极开展各类公益活动。1 月、2 月，公司两次参与了“爱心企业新春社区慰问行动”，慰问了南京东路街道辖区内的孤寡老人，并送上新春慰问品； 7-8 月协助开展了“爱心暑托班”；10 和 11 月，分别协办了“海派非遗-上海绒绣技艺”活动和“探索自然之美-蝴蝶标本制作体验”活动。

三、开展志愿服务

上海科技京城管理发展有限公司志愿者们 1 月参与了街道开展的“祥龙腾盛世，南东闹新春”活动，为辖区内居民制作免费的爆米花、棉花糖，营造欢乐的新春氛围。5 月和 10 月，分两次开展消防培训及消防演练，提升科技京城园区内业主及租户的消防安全意识和技能。

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）	60	
其中：资金（万元）	60	帮扶资金
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	1,055	帮助兰考县农村人口 670 人、岷县农村人口 385 人实现就业创业，兰考县 48 户脱贫人口、岷县 113 户脱贫人口脱贫攻坚成果
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）		产业扶贫

具体说明

√适用□不适用

为全面贯彻落实党的二十大精神，响应“全面推进乡村振兴”号召，积极履行企业社会责任，公司下属华闻期货有限公司向兰考县“闫楼乡郭庄东村葡萄园区产业基地建设项目”、“岷县产业基地建设项目”捐赠 56 万元，并向当地党支部共捐赠 4 万元用于办公条件改善及活动经费。此举帮助兰考县农村人口 670 人、岷县农村人口 385 人实现就业创业，并对兰考县 48 户脱贫人口、岷县 113 户脱贫人口巩固拓展脱贫攻坚成果起到积极的推动作用。

华闻期货有限公司利用自身专业优势开展各类金融知识培训，使当地群众更多了解金融领域的知识和信息，时刻提高金融风险防范意识，为当地群众办实事、办好事，以实际行动助力乡村振兴帮扶措施落地。

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

(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、重要会计政策变更

(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,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

本报告期未发生会计估计变更

(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

公司现任注册会计师向前任会计师事务所了解变更会计师的原因,就对审计有重大影响的事项、公司管理层诚信等情况进行沟通,获取必要的审计证据,并取得前任会计师事务所回函,变更会计师未见重大异常事项。

(四) 审批程序及其他说明

☒适用 ☐不适用

经第九届七次董事会决议通过自 2024 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 17 号》、《企业数据资源相关会计处理暂行规定》、《企业会计准则解释第 18 号》。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	110	110
境内会计师事务所审计年限	3	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘涛、齐江伟	李羊涛、葛勤
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	3	1

	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）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司原审计机构大华会计师事务所（特殊普通合伙）连续审计年限已达到《公司章程》规定的上限，公司第九届董事会 2024 年第一次临时会议审议并通过聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为 2024 年度财务审计及内控审计机构的议案，且于公司 2023 年年度股东大会审议通过。

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

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☐适用√不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☐适用√不适用

(三) 其他说明

☐适用√不适用

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

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

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

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
上海浦伦稳晟置业有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	55,366.30			初始登记日	阶段性担保	否	否	否		否	否	其他
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	386.00	2020年4月29日	2020年11月18日	办妥抵押他项权证	连带责任保证	否	否	否		否	否	其他
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	764.00	2021年3月9日	2021年8月2日	办妥抵押他项权证	连带责任保证	否	否	否		否	否	其他
上海欣济置业有限公司	全资子公司	保障房购买客户	865.00	2019年11月9日	2019年11月9日	办妥抵押登记	连带责任保证	否	否	否		否	否	其他
上海欣福置业有限公司	全资子公司	保障房购买客户	5,369.00	2019年11月9日	2019年11月9日	办妥抵押登记	连带责任保证	否	否	否		否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							22,505.50							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							62,750.30							
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							4,134.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							208,000.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							270,750.30							
担保总额占公司净资产的比例（%）							57.03							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							33,372.27							
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(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

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用√不适用

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

☐适用√不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用√不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用√不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☐适用√不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用√不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用√不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐适用√不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	31,145
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	29,656
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用
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）	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
上海新闻闻投资有限公司	0	120,701,293	17.92	0	质押	120,420,000	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	0	85,107,090	12.64	0	无	0	国家
陈广玉	27,731,800	27,731,800	4.12	0	无	0	境内自然人
厦门证道私募基金管理有限公司－证道嘉汇2号私募证券投资基金	21,230,000	21,230,000	3.15	0	无	0	其他

北京禾晟源私募基金管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	-5,300,700	21,034,430	3.12	0	无	0	其他
西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划	0	17,378,410	2.58	0	无	0	其他
沈臻宇	15,889,700	15,889,700	2.36	0	无	0	境内自然人
张洁	14,810,000	14,810,000	2.20	0	无	0	境内自然人
西藏信托有限公司—安坤8号集合资金信托计划	0	14,791,870	2.20	0	无	0	其他
西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划	0	13,896,600	2.06	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海新华闻投资有限公司	120,701,293	人民币普通股	120,701,293				
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	85,107,090	人民币普通股	85,107,090				
陈广玉	27,731,800	人民币普通股	27,731,800				
厦门证道私募基金管理有限公司—证道嘉汇2号私募证券投资基金	21,230,000	人民币普通股	21,230,000				

北京禾晟源私募基金管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	21,034,430	人民币普通股	21,034,430
西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	17,378,410	人民币普通股	17,378,410
沈臻宇	15,889,700	人民币普通股	15,889,700
张洁	14,810,000	人民币普通股	14,810,000
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	14,791,870	人民币普通股	14,791,870
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划、安坤 8 号集合资金信托计划、丹泽 1 号集合资金信托计划，持有新黄浦股票 17,378,410 股、14,791,870 股、13,896,600 股。 2、公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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

☐适用☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

☒适用☐不适用

名称	上海新华闻投资有限公司
单位负责人或法定代表人	卢晓敏
成立日期	2001-01-17
主要经营业务	实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

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	北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)
单位负责人或法定代表人	周瑞明
成立日期	1984年10月5日
主要经营业务	许可经营项目：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；特定目的信托受托机构；受托境外理财业务；股指期货交易业务；以国有资产从事股权投资业务；法律法规规定或中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有国都证券股份有限公司（股票代码：870488）5.589亿股，持股比例9.59%。
其他情况说明	

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

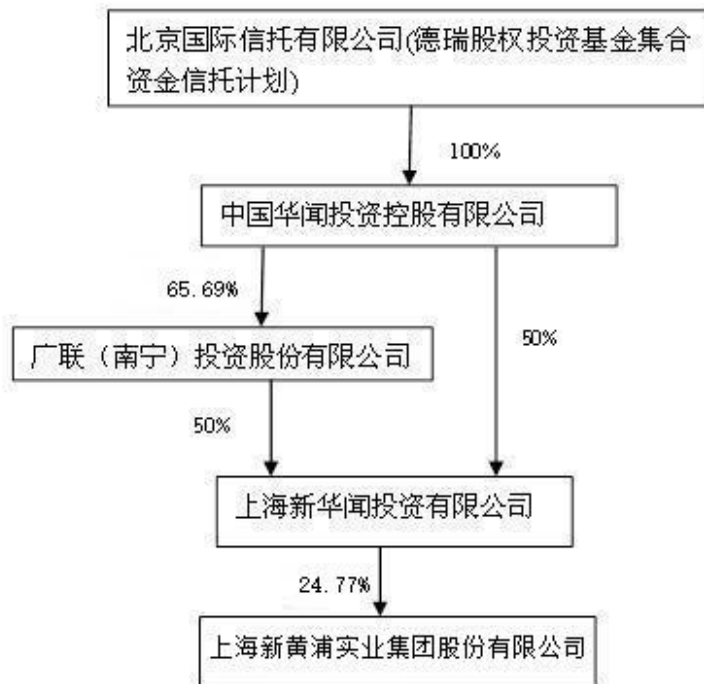
□适用√不适用

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

德瑞股权投资基金集合资金信托计划投资决策过程如下：北京国际信托有限公司作为信托计划的受托人，按照受益人的一致意见处理信托计划的相关事务。

(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

单位：元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）					
情况说明					

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

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

审计报告

信会师报字[2025]第 ZA12023 号

上海新黄浦实业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称新黄浦）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，公允反映了新黄浦 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，我们独立于新黄浦，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
（一）房地产开发项目收入	

请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”（二十六）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（四十二）。 2024年度，新黄浦实现房地产开发项目收入为 254,477.14 万元，占 2024 年度营业收入总额 87.08%。 由于房地产开发项目的收入对新黄浦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。	针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的主要审计程序如下： 1、了解、评价和测试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； 2、检查新黄浦的房产标准买卖合同条款，以评价新黄浦有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被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已按照新黄浦的收入确认政策确认； 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被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在恰当的期间确认。
（二）存货的可变现净值	
请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（八） 2024年12月31日，新黄浦合并资产负债表的存货账面价值为 198,387.42 万元，包括开发成本和开发产品（以下统称“存货”） 198,303.25 万元，占新黄浦 2024 年 12 月 31 日合并资产总额的 10.35%，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工	我们就评估存货的可变现净值实施的主要审计程序如下： 1、了解、评价和测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层存货项目的进度和各项最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键假设，包括与平均净

时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。	售价有关的关键假设，与市场可获取数据和新黄浦的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与新黄浦的最新预算进行比较，并将截至 2024 年 12 月 31 日发生的成本与截至 2023 年 12 月 31 日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程； 5、进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键假设出现此类变动的可能性。
---	--

四、 其他信息

新黄浦管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新黄浦 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，管理层负责评估新黄浦的持续经营能力，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。

治理层负责监督新黄浦的财务报告过程。

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，就可能导致对新黄浦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新黄浦不能持续经营。

（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）就新黄浦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：葛勤
(项目合伙人)

中国注册会计师：李羊涛

中国•上海

2025 年 4 月 28 日

二、财务报表

合并资产负债表
2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

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		5,762,644,692.51	5,493,945,874.27
结算备付金		5,326,868.21	2,009,915.32
拆出资金			
交易性金融资产		270,357,173.94	342,447,564.16
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		41,271,418.99	87,577,526.58
应收款项融资			
预付款项		297,514,603.87	136,828,231.43
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		259,870,762.31	219,315,434.68
其中：应收利息		188,735.36	9,286.35
应收股利		180,000,000.00	180,000,000.00
买入返售金融资产			5,064,325.39
存货		1,983,874,186.35	4,025,216,031.49
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		4,395,219,400.44	3,756,062,595.71
流动资产合计		13,016,079,106.62	14,068,467,499.03
非流动资产：			

发放贷款和垫款			
债权投资		13,054,166.67	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,655,083,033.72	1,522,757,783.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		168,633,116.19	168,236,362.08
投资性房地产		3,775,312,214.92	3,876,936,219.54
固定资产		421,142,158.33	445,782,564.94
在建工程		1,821,664.85	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		17,245,379.18	25,296,658.05
无形资产		2,535,943.82	3,665,180.11
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		14,632,742.24	13,316,792.66
递延所得税资产		49,826,535.53	69,762,567.32
其他非流动资产		24,579,338.02	145,510,631.04
非流动资产合计		6,143,866,293.47	6,271,264,758.88
资产总计		19,159,945,400.09	20,339,732,257.91
流动负债：			
短期借款		60,074,250.00	108,176,886.11
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		419,557,340.33	609,419,598.54
预收款项		60,044,034.12	57,815,155.40
合同负债		1,994,105,434.23	2,864,523,665.02
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		63,526,919.80	76,615,641.06
应交税费		83,605,264.94	212,656,464.05
其他应付款		958,422,399.69	1,175,443,628.69
其中：应付利息			
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
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		123,588,591.81	109,564,278.74
其他流动负债		7,017,973,850.34	6,484,893,629.58

流动负债合计		10,780,898,085.26	11,699,108,947.19
非流动负债：			
保险合同准备金		69,525,041.57	59,484,255.21
长期借款		3,465,822,844.70	2,749,180,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		9,819,744.48	14,834,693.30
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		72,014,642.10	88,830,631.65
其他非流动负债		14,304,527.07	1,083,963,945.07
非流动负债合计		3,631,486,799.92	3,996,293,525.23
负债合计		14,412,384,885.18	15,695,402,472.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		902,104,439.63	902,640,279.28
减：库存股			
其他综合收益		2,547,640.18	-1,304,367.81
专项储备			
盈余公积		364,976,349.16	364,976,349.16
一般风险准备		13,569,961.95	14,019,961.95
未分配利润		2,540,293,382.25	2,476,990,012.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,496,888,559.17	4,430,719,021.52
少数股东权益		250,671,955.74	213,610,763.97
所有者权益（或股东权益）合计		4,747,560,514.91	4,644,329,785.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,159,945,400.09	20,339,732,257.91

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

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		1,230,821,195.07	161,400,382.10
交易性金融资产		100,032,940.03	224,029,561.85
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		9,030,655.86	8,526,622.69
应收款项融资			
预付款项			107,563.10
其他应收款		1,547,730,132.47	1,821,241,946.62
其中：应收利息			
应收股利		180,000,000.00	180,000,000.00
存货			5,705,862.90
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		469,848.38	465,331.40
流动资产合计		2,888,084,771.81	2,221,477,270.66
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,111,047,143.47	4,037,421,330.21
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		168,633,116.19	163,236,362.08
投资性房地产		398,668,560.27	412,650,742.29
固定资产		990,615.86	1,524,355.07
在建工程		1,821,664.85	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		776,844.35	1,436,447.39
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		367,389.00	637,659.00
递延所得税资产			10,616,221.92
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,682,305,333.99	4,627,523,117.96
资产总计		7,570,390,105.80	6,849,000,388.62
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		712,161.51	712,161.51

预收款项		2,313,945.61	2,185,854.19
合同负债			
应付职工薪酬		30,274,571.70	36,436,425.00
应交税费		6,209,845.36	11,575,094.91
其他应付款		1,137,433,063.72	1,175,452,084.39
其中：应付利息			
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		97,505,666.39	87,679,412.78
其他流动负债			
流动负债合计		1,274,449,254.29	1,314,041,032.78
非流动负债：			
长期借款		1,551,000,000.00	827,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		28,388,362.61	36,806,540.89
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,579,388,362.61	863,806,540.89
负债合计		2,853,837,616.90	2,177,847,573.67
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,002,693,316.09	1,005,958,264.76
减：库存股			
其他综合收益		2,547,640.18	-1,304,367.81
专项储备			
盈余公积		364,720,344.49	364,720,344.49
未分配利润		2,673,194,402.14	2,628,381,787.51
所有者权益（或股东权益）合计		4,716,552,488.90	4,671,152,814.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,570,390,105.80	6,849,000,388.62

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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		3,194,630,182.59	3,407,518,084.58
其中：营业收入		2,922,481,503.47	3,056,398,990.62
利息收入		57,075,611.26	31,970,028.42
已赚保费			
手续费及佣金收入		215,073,067.86	319,149,065.54
二、营业总成本		3,014,401,763.24	3,346,603,591.65
其中：营业成本		2,318,948,165.85	2,494,742,943.25
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		10,040,786.36	15,177,345.80
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		67,239,847.32	92,566,720.63
销售费用		217,240,922.70	344,858,361.66
管理费用		254,764,839.52	270,729,393.64
研发费用			
财务费用		146,167,201.49	128,528,826.67
其中：利息费用		164,054,474.05	151,584,706.83
利息收入		18,758,641.36	23,850,581.27
加：其他收益		12,319,770.68	14,561,627.73
投资收益（损失以“-”号填列）		104,592,698.61	115,990,640.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		89,670,632.12	68,857,459.31
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）		15,233,648.46	25,759,711.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-49,077,902.25	-2,711,539.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,943,049.36	-36,791,275.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）		413,091.23	-797.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		261,766,676.72	177,722,860.85
加：营业外收入		4,428,896.99	1,799,216.51
减：营业外支出		1,277,402.85	3,589,105.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		264,918,170.86	175,932,971.58
减：所得税费用		79,714,274.45	65,049,564.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		185,203,896.41	110,883,407.53
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		185,203,896.41	110,883,407.53

填列)			
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）		81,708,479.32	62,089,800.43
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		103,495,417.09	48,793,607.10
六、其他综合收益的税后净额		3,852,007.99	5,511,763.28
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		3,852,007.99	5,511,763.28
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		3,852,007.99	5,511,763.28
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		3,852,007.99	5,511,763.28
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		189,055,904.40	116,395,170.81
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		85,560,487.31	67,601,563.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额		103,495,417.09	48,793,607.10
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.1213	0.0922
（二）稀释每股收益（元/股）		0.1213	0.0922

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

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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		64,759,631.04	72,969,772.29
减：营业成本		26,776,785.94	28,887,491.06
税金及附加		2,510,504.61	8,418,043.35
销售费用		735,654.77	571,729.24

管理费用		94,092,227.27	96,639,104.52
研发费用			
财务费用		72,080,799.99	3,648,359.00
其中：利息费用		76,128,628.68	52,402,172.95
利息收入		4,080,102.82	48,799,569.88
加：其他收益		348,071.07	386,885.84
投资收益（损失以“－”号填列）		189,529,424.61	189,370,377.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		84,938,753.94	68,854,403.45
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）		5,449,506.76	24,352,201.69
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-1,523,957.75	-213,352.25
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-22,696.52	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		62,344,006.63	148,701,157.97
加：营业外收入		3,576,478.63	56,603.77
减：营业外支出		54,716.98	47,102.07
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		65,865,768.28	148,710,659.67
减：所得税费用		2,198,043.64	6,074,703.10
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		63,667,724.64	142,635,956.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		63,667,724.64	142,635,956.57
（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		3,852,007.99	5,511,763.28
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		3,852,007.99	5,511,763.28
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		3,852,007.99	5,511,763.28
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		67,519,732.63	148,147,719.85
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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		1,230,643,716.44	2,780,053,345.85
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		278,558,278.29	361,164,246.41
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		28,088,471.72	52,086,592.47
收到其他与经营活动有关的现金		129,237,567.68	307,122,326.50
经营活动现金流入小计		1,666,528,034.13	3,500,426,511.23
购买商品、接受劳务支付的现金		499,282,690.97	830,078,168.76
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		1,783,362.85	
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		327,645,644.31	354,863,131.57
支付的各项税费		269,034,968.70	323,736,189.16
支付其他与经营活动有关的现金		553,377,126.20	2,277,488,426.80
经营活动现金流出小计		1,651,123,793.03	3,786,165,916.29
经营活动产生的现金流量净额		15,404,241.10	-285,739,405.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,144,656,338.23	1,040,456,939.15
取得投资收益收到的现金		18,865,427.79	15,493,967.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		426,669.00	79,706.98
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		9,476,416.67	
投资活动现金流入小计		1,173,424,851.69	1,056,030,613.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,574,945.05	212,443,289.36
投资支付的现金		1,136,662,713.14	1,180,778,552.66
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			71,536,755.45
投资活动现金流出小计		1,191,237,658.19	1,464,758,597.47
投资活动产生的现金流量净额		-17,812,806.50	-408,727,983.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,642,560.60	47,052,639.62
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,500,000.00	24,500,000.00
取得借款收到的现金		1,095,516,764.70	597,631,662.88
收到其他与筹资活动有关的现金		300,000,000.00	114,700,000.00
筹资活动现金流入小计		1,402,159,325.30	759,384,302.50
偿还债务支付的现金		410,103,920.00	616,741,496.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		243,200,192.18	232,434,759.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		35,000,000.00	12,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,297,747,829.48	703,194,913.17
筹资活动现金流出小计		1,951,051,941.66	1,552,371,169.24
筹资活动产生的现金流量净额		-548,892,616.36	-792,986,866.74
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			
		-551,301,181.76	-1,487,454,255.59
加：期初现金及现金等价物余额		5,478,356,584.77	6,965,810,840.36
六、期末现金及现金等价物余额			
		4,927,055,403.01	5,478,356,584.77

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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		67,758,705.11	63,989,323.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		830,206,584.98	707,523,665.39
经营活动现金流入小计		897,965,290.09	771,512,989.33
购买商品、接受劳务支付的现金		967,981.76	243,311.28
支付给职工及为职工支付的现金		88,915,502.36	88,525,659.14
支付的各项税费		10,807,986.02	11,837,738.39
支付其他与经营活动有关的现金		831,440,624.78	809,718,475.86
经营活动现金流出小计		932,132,094.92	910,325,184.67
经营活动产生的现金流量净额		-34,166,804.83	-138,812,195.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		873,766,213.20	521,300,000.00
取得投资收益收到的现金		69,475,614.60	51,621,815.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		429,914,940.83	766,216,557.87
投资活动现金流入小计		1,373,156,768.63	1,339,138,372.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,931,471.38	378,460.16
投资支付的现金		727,701,314.42	855,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		156,580,000.00	174,946,438.35
投资活动现金流出小计		886,212,785.80	1,030,824,898.51
投资活动产生的现金流量净额		486,943,982.83	308,313,474.46
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		820,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		300,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,120,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		86,000,000.00	86,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		104,556,365.03	96,476,441.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,132,800,000.00	8,480,000.00
筹资活动现金流出小计		1,323,356,365.03	190,956,441.00
筹资活动产生的现金流量净额		-203,356,365.03	-90,956,441.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		161,400,382.10	82,855,543.98
六、期末现金及现金等价物余额		410,821,195.07	161,400,382.10

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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														
	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	673,396,786.00				902,640,279.28		-1,304,367.81		364,976,349.16	14,019,961.95	2,476,990,012.94		4,430,719,021.52	213,610,763.97	4,644,329,785.49
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	673,396,786.00				902,640,279.28		-1,304,367.81		364,976,349.16	14,019,961.95	2,476,990,012.94		4,430,719,021.52	213,610,763.97	4,644,329,785.49
三、本期增减变动 金额（减少以 “－”号填列）					-535,839.65		3,852,007.99			-450,000.00	63,303,369.31		66,169,537.65	37,061,191.77	103,230,729.42
（一）综合收益总 额							3,852,007.99				81,708,479.32		85,560,487.31	103,495,417.09	189,055,904.40
（二）所有者投入 和减少资本														-6,434,225.32	-6,434,225.32
1.所有者投入的普 通股														3,500,000.00	3,500,000.00
2.其他权益工具持 有者投入资本															
3.股份支付计入所 有者权益的金额															
4. 其他														-9,934,225.32	-9,934,225.32
（三）利润分配										-450,000.00	-18,405,110.01		-18,855,110.01	-60,000,000.00	-78,855,110.01
1. 提取盈余公积															
2.提取一般风险准 备										-450,000.00	450,000.00				
3. 对所有者（或股 东）的分配											-18,855,110.01		-18,855,110.01	-60,000,000.00	-78,855,110.01

上海新黄浦实业集团股份有限公司2024 年年度报告

4. 其他															
（四）所有者权益内部结转					2,729,109.02								2,729,109.02		2,729,109.02
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					2,729,109.02								2,729,109.02		2,729,109.02
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他					-3,264,948.67								-3,264,948.67		-3,264,948.67
四、本期期末余额	673,396,786.00				902,104,439.63	2,547,640.18		364,976,349.16	13,569,961.95	2,540,293,382.25			4,496,888,559.17	250,671,955.74	4,747,560,514.91

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	673,396,786.00				902,640,279.28		-6,816,131.09		364,976,349.16	13,806,964.95	2,432,621,525.95		4,380,625,774.25	205,807,195.56	4,586,432,969.81
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	673,396,786.00				902,640,279.28		-6,816,131.09		364,976,349.16	13,806,964.95	2,432,621,525.95		4,380,625,774.25	205,807,195.56	4,586,432,969.81
三、本期增减变动金额（减少以							5,511,763.28			212,997.00	44,368,486.99		50,093,247.27	7,803,568.41	57,896,815.68

上海新黄浦实业集团股份有限公司2024 年年度报告

“一”号填列)															
(一) 综合收益总额						5,511,763.28				62,089,800.43		67,601,563.71	48,793,607.10	116,395,170.81	
(二) 所有者投入和减少资本													-28,990,038.69	-28,990,038.69	
1. 所有者投入的普通股													-28,990,038.69	-28,990,038.69	
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									212,997.00	-17,721,313.44		-17,508,316.44	-12,000,000.00	-29,508,316.44	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备									212,997.00	-212,997.00					
3. 对所有者(或股东)的分配										-17,508,316.44		-17,508,316.44	-12,000,000.00	-29,508,316.44	
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															

上海新黄浦实业集团股份有限公司2024 年年度报告

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	673,396,786.00				902,640,279.28		-1,304,367.81		364,976,349.16	14,019,961.95	2,476,990,012.94		4,430,719,021.52	213,610,763.97	4,644,329,785.49

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		-1,304,367.81		364,720,344.49	2,628,381,787.51	4,671,152,814.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		-1,304,367.81		364,720,344.49	2,628,381,787.51	4,671,152,814.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-3,264,948.67		3,852,007.99			44,812,614.63	45,399,673.95
（一）综合收益总额							3,852,007.99			63,667,724.64	67,519,732.63
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

上海新黄浦实业集团股份有限公司2024 年年度报告

(三) 利润分配										-18,855,110.01	-18,855,110.01
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-18,855,110.01	-18,855,110.01
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					-3,264,948.67						-3,264,948.67
四、本期期末余额	673,396,786.00				1,002,693,316.09		2,547,640.18		364,720,344.49	2,673,194,402.14	4,716,552,488.90

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	673,396,786 .00				1,005,958, 264.76		-6,816,131 .09		364,720,34 4.49	2,503,254, 147.38	4,540,513, 411.54
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	673,396,786 .00				1,005,958, 264.76		-6,816,131 .09		364,720,34 4.49	2,503,254, 147.38	4,540,513, 411.54
三、本期增减变动金额（减少以 “－”号填列）							5,511,763. 28			125,127,64 0.13	130,639,40 3.41

上海新黄浦实业集团股份有限公司2024 年年度报告

(一) 综合收益总额							5,511,763.28			142,635,956.57	148,147,719.85
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-17,508,316.44	-17,508,316.44
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-17,508,316.44	-17,508,316.44
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		-1,304,367.81		364,720,344.49	2,628,381,787.51	4,671,152,814.95

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：徐俊 会计机构负责人：张景明

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用□不适用

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。1992年12月经批准改制为股份有限公司，公司统一社会信用代码：91310000132345908G。1993年3月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006年4月24日，公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009年5月11日公司完成股权分置改革，股本总数为561,163,988股，已全部上市流通。

2018年5月17日，经公司2017年年度股东大会决议通过，以2017年末总股本561,163,988股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，转增后的股本总额为673,396,786股。

2019年6月28日，经公司2018年年度股东大会审议通过，公司中文名称“上海新黄浦置业股份有限公司”变更为“上海新黄浦实业集团股份有限公司”，公司英文名称变更为“SHANGHAINUEHUANGPUINDUSTRIALGROUPCO.,LTD.”。

截至2024年12月31日止，本公司累计发行股本总数673,396,786股，注册资本为673,396,786元，注册地：上海市北京东路668号东楼32层，总部地址：上海市北京东路668号东楼32层。

本公司主要经营活动为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本财务报表业经公司董事会于2025年4月28日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以

及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2、持续经营

√适用□不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用□不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“（五）、11 金融工具”、“16、存货”、“20、投资性房地产”、“21、固定资产”、“26、无形资产”、“28、长期待摊费用”、“34、收入”。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司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。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

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

本公司采用人民币为记账本位币。

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
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额大于 500 万元
重要的单项计提减值准备的其他流动资产	单项计提金额大于 500 万元
本年转回、核销的重要其他流动资产	金额超过 5000 万元
本年转回、核销的重要应收款项	金额超过 5000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额大于 5000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付账款	金额大于 5000 万元
重要的债权投资	金额大于 5000 万元
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团合并长期股权投资金额 5%以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占集团总资产 5%以上且营业收入占集团营业收入 10%以上

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“五、19 长期股权投资”。

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

11、 金融工具

√适用□不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

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

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

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

一收取金融资产现金流量的合同权利终止；

一金融资产已转移，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；

一金融资产已转移，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。本公司对应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别、确定依据及计提方法如下：

项目	组合类别	确定依据	计提方法
应收账款	组合 1：账龄组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预计损失率对照表，计算预期信用损失
	组合 2：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项	对于组合 2 的应收账款，除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失
其他应收款	组合 1：账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预计损失率对照表，计算预期信用损失
	组合 2：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的其他应收款	除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失

12、 应收票据

√适用□不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用□不适用

详见本附注（五）11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用□不适用

详见本附注（五）11

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用□不适用

详见本附注（五）11

13、 应收账款

√适用□不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用□不适用

详见本附注（五）11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用□不适用

详见本附注（五）11

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

详见本附注（五）11

14、 应收款项融资

□适用√不适用

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

15、其他应收款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

详见本附注（五）11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

详见本附注（五）11

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

详见本附注（五）11

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

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本；非开发类存货包括库存商品。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法

5、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

6、维修基金的核算方法

本公司未计提维修基金准备。维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入当期损益。

本公司根据项目所在地的相关政策，代业主垫付的维修基金在缴纳时计入“其他应收款”，并按本公司坏账准备计提政策计提坏账准备。待向业主收取垫付的维修基金时，冲减相应的“其他应收款”。

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。

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；开发成本、开发产品以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，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备；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

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。

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；开发成本、开发产品以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，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备；

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。

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

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。

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；开发成本、开发产品以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，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备；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。

17、合同资产

√适用□不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用□不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用□不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（五）、11 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

18、持有待售的非流动资产或处置组

☐适用 ☒不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☐适用 ☒不适用

终止经营的认定标准和列报方法

☐适用 ☒不适用

19、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、初始投资成本的确定**(1) 企业合并形成的长期股权投资**

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

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单

位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的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：

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）。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。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，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用□不适用

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价

值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业 提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	5	2.375-3.167
酒店专用设备	年限平均法	10-20	5	4.75-9.50
电子设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

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。本公司在建工程结转为固定资产或投资性房地产的标准和时点如下：

类别	转为固定资产或投资性房地产的标准和时点
房屋及建筑物改造工程	自达到预定可使用状态之日起

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

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用□不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
软件	2-5	直线法	0	受益期

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用√不适用

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等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产

生现金流入的最小资产组合。

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、长期待摊费用

√适用□不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销年限	预计使用寿命的确定依据	摊销方法
科技京城改造项目	10 年	预计可使用年限	直线法
科技京城财产保险	10 年	受益期	直线法
科技京城装修费	10 年	预计可使用年限	直线法
售楼处装修、酒店改造等	2-10 年	受益期	直线法

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补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，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

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). 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

(1) 房地产销售

房产开发项目已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，买方取得相关房产控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 期货经纪手续费收入

客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

(3) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中已完成劳务的进度根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。

1、 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转

让商品而预期有权收取的对价金额(即, 不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入, 按照预期因销售退回将退还的金额确认负债; 同时, 按照预期将退回商品转让时的账面价值, 扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额, 确认为一项资产, 按照所转让商品转让时的账面价值, 扣除上述资产成本的净额结转成本。

(2) 附有质量保证条款的合同

对于附有质量保证条款的销售, 如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务, 该质量保证构成单项履约义务。否则, 本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的, 则作为单项履约义务, 将交易价格分摊至该履约义务, 在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时, 或者该选择权失效时, 确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的, 则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后, 予以合理估计。

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：有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

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、清偿负债同时进行时，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

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。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用□不适用

(1) 使用权资产

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

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

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

赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

（2）租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

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

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用□不适用

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“（五）、11 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、11 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用□不适用

主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

（2）房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算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开发产品、开发成本和主营业务成本。

（3）投资性房地产的使用寿命

本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限历史经验为基础，并可能因使用情况发生变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本公司将作为会计估计变更处理。

债权投资

本公司对债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、10、6 金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

债务重组

1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、11 金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“五、11 金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、11 金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

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
自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》	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。	
自 2024 年 1 月 1 日行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》	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。	
自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》	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。	

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。

— 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,并相应地在利润表中的“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,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	6%、9%、13%
增值税	按照销售额和征收率计算应纳税额（简易计税方法及小规模纳税人）	3%、5%
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	12%、4%（注 2）、1.2%
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	增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算
土地增值税	预收售房款	注 1

注 1：本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

注 2：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定：对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

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

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	45,035.01	71,120.26
银行存款	2,650,731,993.80	2,398,236,261.55
其他货币资金	3,111,867,663.70	3,095,638,492.46
存放财务公司存款		
合计	5,762,644,692.51	5,493,945,874.27
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

注：其他货币资金期末余额中，子公司华闻期货有限公司期货保证金存款为3,110,973,212.69 元。

本公司于2024年12月31日收到银行借款820,000,000.00元，该笔款项为专项用途，用于归还公司原有银行借款；本公司所属子公司上海浦伦稳晟置业有限公司因出具工程款履约保函受限金额15,589,289.50元，除此之外不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

结算备付金

项目	期末余额	期初余额
结算备付金	5,326,868.21	2,009,915.32
合计	5,326,868.21	2,009,915.32

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	270,357,173.94	342,447,564.16	
其中：			
债务工具投资			
权益工具投资	10,540,605.14	13,631,676.40	
衍生金融资产			
其他	259,816,568.80	328,815,887.76	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	270,357,173.94	342,447,564.16	

其他说明：

□适用√不适用

3、衍生金融资产

□适用√不适用

4、应收票据**(1)．应收票据分类列示**

□适用√不适用

(2)．期末公司已质押的应收票据

□适用√不适用

(3)．期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用√不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用√不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用√不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用√不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用√不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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	25,847,784.57	77,142,360.90
1 年以内小计	25,847,784.57	77,142,360.90
1 至 2 年	3,135,906.38	982,048.00
2 至 3 年	981,688.00	13,037,165.81
3 年以上		
3 至 4 年	12,811,263.00	19,487,234.28
4 至 5 年	13,214,995.28	112,209.00
5 年以上	215,406.00	117,066.00
减：坏账准备	-14,935,624.24	-23,300,557.41
合计	41,271,418.99	87,577,526.58

(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	26,517,611.28	47.18	13,158,782.78	49.62	13,358,828.50	32,789,211.28	29.57	19,293,152.30	58.84	13,496,058.98
其中：										
按组合计提坏账准备	29,689,431.95	52.82	1,776,841.46	5.98	27,912,590.49	78,088,872.71	70.43	4,007,405.11	5.13	74,081,467.60

其中：										
组合 1 账龄组合	29,689,431.95	52.82	1,776,841.46	5.98	27,912,590.49	78,088,872.71	70.43	4,007,405.11	5.13	74,081,467.60
合计	56,207,043.23	100.00	14,935,624.24		41,271,418.99	110,878,083.99	100.00	23,300,557.41		87,577,526.58

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
佶深（上海）汽车销售有限公司	9,233,722.50	8,938,430.00	96.80%	预计无法全部收回
其他客户小计	17,283,888.78	4,220,352.78	24.42%	预计无法全部收回
合计	26,517,611.28	13,158,782.78	49.62%	

按单项计提坏账准备的说明：

√适用□不适用

本公司应收佶深（上海）汽车销售有限公司债权诉讼于 2021 年 6 月 11 日判决，本公司胜诉。上述债权以吉欣能源（浙江自贸区）有限公司股权质押和上海金鲨电脑科技有限公司的四川北路 1774 弄 108 号后门全幢房产为抵押物，参考股权价值和抵押物（房产）市场价值评估结果，对佶深（上海）汽车销售有限公司应收款项累计计提坏账准备 10,851,078.00 元。本期收到上海市黄浦区人民法院执行款 1,912,648.00 元，转回对应坏账准备 1,912,648.00 元。

按组合计提坏账准备：

√适用□不适用

组合计提项目：组合 1 账龄组合

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 (%)
1 年以内	25,847,784.57	1,292,389.22	5.00
1—2 年	2,700,866.38	270,086.64	10.00
2—3 年	981,688.00	147,253.20	15.00
3—4 年	11,263.00	2,252.60	20.00
4—5 年	30,184.00	6,036.80	20.00

5 年以上	117,646.00	58,823.00	50.00
合计	29,689,431.95	1,776,841.46	

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	
单项计提预期信用损失的应收账款	19,293,152.30	21,752.00	6,156,121.52			13,158,782.78
按组合计提预期信用损失的应收账款	4,007,405.11	-2,230,563.65				1,776,841.46
合计	23,300,557.41	-2,208,811.65	6,156,121.52			14,935,624.24

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
第一名	16,852,879.08		16,852,879.08	29.98	842,643.96
第二名	13,235,040.00		13,235,040.00	23.55	171,504.00
第三名	9,233,722.50		9,233,722.50	16.43	8,938,430.00
第四名	3,951,088.78		3,951,088.78	7.03	3,951,088.78
第五名	2,682,370.38		2,682,370.38	4.77	268,237.04
合计	45,955,100.74		45,955,100.74	81.76	14,171,903.78

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用√不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用√不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用√不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用√不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用√不适用

(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	297,187,179.23	99.89	136,396,794.02	99.69
1 至 2 年	67,407.06	0.02	326,165.59	0.24
2 至 3 年	161,298.98	0.06	87,168.60	0.06
3 年以上	98,718.60	0.03	18,103.22	0.01
合计	297,514,603.87	100.00	136,828,231.43	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
第一名	43,015,400.00	14.46

第二名	39,481,500.00	13.27
第三名	37,400,339.45	12.57
第四名	31,754,404.63	10.67
第五名	31,645,130.41	10.64
合计	183,296,774.49	61.61

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期无转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

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	188,735.36	9,286.35
应收股利	180,000,000.00	180,000,000.00
其他应收款	79,682,026.95	39,306,148.33
合计	259,870,762.31	219,315,434.68

注：应收股利的受限情况详见附注“七、9 其他应收款-应收股利”。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
基金产品	188,735.36	9,286.35
合计	188,735.36	9,286.35

(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
中泰信托有限责任公司	180,000,000.00	180,000,000.00
合计	180,000,000.00	180,000,000.00

应收股利的受限情况详见附注（七）31 所有权或使用权受限资产

(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	62,146,990.76	12,330,403.53
1 年以内小计	62,146,990.76	12,330,403.53
1 至 2 年	9,843,941.44	8,466,961.48
2 至 3 年	7,073,926.19	1,023,747.41
3 年以上		
3 至 4 年	677,918.07	23,618,836.85
4 至 5 年	23,291,826.85	5,742,418.59
5 年以上	97,456,521.18	101,326,705.92
减：坏账准备	-120,809,097.54	-113,202,925.45
合计	79,682,026.95	39,306,148.33

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	111,394,781.50	55.56	111,295,552.48	99.91	99,229.02	120,707,861.50	79.15	108,868,632.48	90.19	11,839,229.02
按组合计提预期信用损失的其他应收款	89,096,342.99	44.44	9,513,545.06	10.68	79,582,797.93	31,801,212.28	20.85	4,334,292.97	13.63	27,466,919.31
其中：组合 1 账龄组合	89,096,342.99	44.44	9,513,545.06	10.68	79,582,797.93	31,801,212.28	20.85	4,334,292.97	13.63	27,466,919.31
组合 2 合并范										

围内关 联方组 合										
合计	200,49 1,124.4 9	100 .00	120,809,0 97.54		79,682,0 26.95	152,509,0 73.78	100.00	113,202,9 25.45		39,306,148. 33

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：组合 1 账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	62,146,990.76	3,107,349.54	5.00
1—2 年	9,843,941.44	984,394.14	10.00
2—3 年	7,073,926.19	1,061,088.93	15.00
3—4 年	677,918.07	135,583.63	20.00
4—5 年	1,505,514.85	301,102.97	20.00
5 年以上	7,848,051.68	3,924,025.85	50.00
合计	89,096,342.99	9,513,545.06	

(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
押金及保证金	82,154,933.07	16,968,689.95
委托贷款及借款	89,284,269.50	98,597,349.50
暂付款	21,786,312.00	21,786,312.00
动迁房安置款（房票款）		226,500.00
代垫款、代收代付、备用金等	7,265,609.92	14,930,222.33
合计	200,491,124.49	152,509,073.78

(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	4,334,292.97		108,868,632.48	113,202,925.45
2024年1月1日余额在本期	4,334,292.97		108,868,632.48	113,202,925.45

--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	5,179,252.09		11,740,000.00	16,919,252.09
本期转回			9,476,416.67	9,476,416.67
本期转销				
本期核销				
其他变动			-163,336.67	-163,336.67
2024年12月31日余额	9,513,545.06		111,295,552.48	120,809,097.54

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	31,801,212.28		120,707,861.50	152,509,073.78
本期新增	57,295,130.71			57,295,130.71
本期终止确认			9,476,416.67	9,476,416.67
其他变动			-163,336.67	-163,336.67
期末余额	89,096,342.99		111,394,781.50	200,491,124.49

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	108,868,632.48	11,740,000.00	9,476,416.67		-163,336.67	111,295,552.48
按组合计提预期信用损失的其他应收款	4,334,292.97	5,179,252.09				9,513,545.06
合计	113,202,925.45	16,919,252.09	9,476,416.67		-163,336.67	120,809,097.54

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据	账面余额	坏账准备
上海米速实业集团有限公司	18,040,726.00	18,040,726.00	100	预计无法收回	18,040,726.00	6,300,726.00
福建省闽中有机食品有限公司	89,284,269.50	89,284,269.50	100	预计无法收回	89,284,269.50	89,284,269.50

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
北京耀莱投资有限公司	9,476,416.67	本年度收回全额计提坏账准备的其他应收款	现金收回	预计无法收回
合计	9,476,416.67			

(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
第一名	89,284,269.50	44.53	委托贷款	5年以上	89,284,269.50
第二名	30,000,000.00	14.96	押金及保证金	1年以内	1,500,000.00
第三名	18,040,726.00	9.00	暂付款	4-5年	18,040,726.00
第四名	16,937,367.40	8.45	押金及保证金	1-5年	4,267,588.12
第五名	9,000,000.00	4.49	押金及保证金	1年以内	450,000.00
合计	163,262,362.90	81.43			113,542,583.62

(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

买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
股票		
债券		5,064,325.39
其中：国债		5,064,325.39
减：减值准备		
账面价值		5,064,325.39

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
库存商品	841,700.72		841,700.72	622,638.24		622,638.24
开发成本	1,322,794,726.28		1,322,794,726.28	3,327,973,167.59		3,327,973,167.59
开发产品	686,641,708.15	26,403,948.80	660,237,759.35	735,193,550.89	38,573,325.23	696,620,225.66
合计	2,010,278,135.15	26,403,948.80	1,983,874,186.35	4,063,789,356.72	38,573,325.23	4,025,216,031.49

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计投资总 额（万元）	期末余额	期初余额
新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	2019/4/1	已竣工	66,000.00	3,425,852.04	3,425,852.04
杭州风荷叠翠府	2022/3/18	已竣工	138,727.27		1,148,299,862.09
杭州听悦雅庭	2022/3/1	已竣工	107,703.76		935,549,609.60
江南颐景轩（江南里）	2023/3/15	2025/11	147,230.37	1,319,368,874.24	1,240,697,843.86
合计			459,661.40	1,322,794,726.28	3,327,973,167.59

开发产品

项目名称	竣工时 间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南川基地	1996 年	4,217,606.86			4,217,606.86
外购商品房		68,208,795.50		53,105,669.44	15,103,126.06
科技京城	2000 年	11,467,175.30			11,467,175.30
新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	2022 年	101,153,602.00		26,467,605.50	74,685,996.50
新黄浦花园名都四象府（CD 地块）	2020 年	5,632,851.35		4,633,598.01	999,253.34
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块（玉象府）	2023 年	356,248,077.49		95,895,064.43	260,353,013.06
青浦区徐泾北欣沁苑	2015 年	52,435,421.00		16,202,145.96	36,233,275.04
松江南站欣哲苑	2021 年	25,303,449.72	8,602,996.31		33,906,446.03
松江南站欣畅苑	2021 年	25,623,853.80		559,390.62	25,064,463.18
奉贤南桥基地欣平苑	2021 年	74,599,868.45		23,222,405.51	51,377,462.94
新颐城保障住房项目 0419-01 地块（欣康	2021 年	10,302,849.42		2,187,196.09	8,115,653.33

苑)					
杭州风荷叠翠府	2024 年		1,270,067,122.66	1,181,791,063.92	88,276,058.74
杭州听悦雅庭	2024 年		1,030,996,611.52	954,154,433.75	76,842,177.77
合计		735,193,550.89	2,309,666,730.49	2,358,218,573.23	686,641,708.15

(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	38,573,325.23	1,943,049.36		10,733,773.62	3,378,652.17	26,403,948.80
合计	38,573,325.23	1,943,049.36		10,733,773.62	3,378,652.17	26,403,948.80

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☒适用☐不适用
存货跌价准备本期转销主要为外购商品房及南浔玉象府项目因实现收入而转销存货跌价准备合计 10,733,773.62 元。

按组合计提存货跌价准备

☐适用☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用☐不适用

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本
			出售减少	其他减少		

						化率(%)
新黄浦花园名都四象府 (ABD 地块)	11,004,197.48		2,018,437.51		8,985,759.97	
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块(玉象府)	17,359,505.41		4,151,414.03		13,208,091.38	
奉贤南桥基地欣平苑	3,171,645.77		190,238.43		2,981,407.34	
松江南站欣哲苑	1,641,849.89		1,052,638.63		589,211.26	
松江南站欣畅苑	1,299,796.47		502,846.90		796,949.57	
新顾城保障住房项目 0419-01 地块 (欣康苑)	124,726.18		22,003.35		102,722.83	
青浦区徐泾北欣沁苑	2,396,914.34		397,951.20		1,998,963.14	
杭州风荷叠翠府	26,558,795.37		24,712,825.39		1,845,969.98	
杭州听悦雅庭	34,180,748.90		31,742,446.18		2,438,302.72	
江南颐景轩(江南里)	65,066,165.61	12,729,166.67			77,795,332.28	6.50%
合计	162,804,345.42	12,729,166.67	64,790,801.62		110,742,710.47	

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

☐适用√不适用

其他说明：

☐适用√不适用

11、 持有待售资产

☐适用√不适用

12、 一年内到期的非流动资产

☐适用√不适用

一年内到期的债权投资

☐适用√不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用√不适用

13、其他流动资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额、待抵扣进项税额	65,836,610.64	65,880,724.24
预缴增值税	54,237,384.57	83,292,582.15
预缴企业所得税	46,877,902.34	81,713,352.72
预缴其他税金	110,863,647.84	67,796,937.38
合同取得成本	31,863,599.64	2,078,147.09
应收质押保证金	10,361,529.60	
应收货币保证金	3,877,926,666.76	3,179,868,477.79
应收结算担保金	22,356,629.67	28,478,651.51
固定收益类投资产品（注1）	172,596,530.00	141,354,075.00
上海智富茂城置业有限公司收购意向金（注2）	100,000,000.00	100,000,000.00
合作方经营往来款		25,000,000.00
其他	92,298,899.38	120,599,647.83
减：减值准备	190,000,000.00	140,000,000.00
合计	4,395,219,400.44	3,756,062,595.71

其他说明：

注1：固定收益类投资产品其中：中信建投证券基金外包募集专户宇艾供应链账面原值9,000.00万元，累计计提减值准备9,000.00万元。

注2：上海智富茂城置业有限公司收购意向金原值10,000.00万元，本期计提5,000.00万元，累计计提减值准备10,000.00万元，详见本附注十八、其他重要事项。

应收质押保证金

项目	期末余额	上年年末余额
上海期货交易所	10,361,529.60	
合计	10,361,529.60	

应收货币保证金

项目	期末金额
----	------

	结算准备金	交易保证金	损失准备	合计
上海期货交易所	41,213,199.29	614,786,508.65		655,999,707.94
大连商品交易所	42,558,143.02	275,986,563.00		318,544,706.02
郑州商品交易所	44,346,916.88	312,708,364.72		357,055,281.60
中国金融期货交易所	2,000,000.00	2,352,307,447.78		2,354,307,447.78
上海国际能源交易中心	40,799,124.88	74,832,023.90		115,631,148.78
广州期货交易所	23,986,843.55	52,401,531.09		76,388,374.64
合计	194,904,227.62	3,683,022,439.14		3,877,926,666.76

(续)

项目	上年年末余额			
	结算准备金	交易保证金	损失准备	结算准备金
上海期货交易所	35,164,555.12	823,024,429.30		858,188,984.42
大连商品交易所	6,356,937.00	476,592,120.40		482,949,057.40
郑州商品交易所	42,392,106.83	618,313,287.85		660,705,394.68
中国金融期货交易所	2,000,000.00	997,161,249.88		999,161,249.88
上海国际能源交易中心	7,691,783.71	130,124,359.70		137,816,143.41
广州期货交易所	2,959,011.00	38,088,637.00		41,047,648.00
合计	96,564,393.66	3,083,304,084.13		3,179,868,477.79

应收结算担保金

项目	期末余额	上年年末余额
中国金融期货交易所	22,356,629.67	28,478,651.51
合计	22,356,629.67	28,478,651.51

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	2,078,147.09	30,731,627.98	946,175.43			31,863,599.64	与该资产相关的商品收入确认同

							步摊销
--	--	--	--	--	--	--	-----

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

☒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
其他债务工具	13,054,166.67		13,054,166.67			
合计	13,054,166.67		13,054,166.67			

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											
上海昱葆企业管理合伙企业（有限合伙）		49,000,000.00		4,731,985.05			-4,729,583.33			49,002,401.72	
上海浦槭辰企业管理合伙企业（有限合		2,040,000.00	-90,000.00	-106.87						1,949,893.13	

伙)											
小计		51,040,000.00	-90,000.00	4,731,878.18			-4,729,583.33			50,952,294.85	
二、联营企业											
中泰信托有限责任公司	1,325,425,341.37			87,503,438.25	3,852,007.99	-3,264,948.67				1,413,515,838.94	
江西瑞奇期货有限公司	132,220,624.87			2,458,234.86			-2,400,000.00			132,278,859.73	
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46									12,579,190.46	12,579,190.46
上海京合联宇科技有限公司	1,752,857.53		-1,752,857.53								
上海微星住房租赁运营有限公司	63,358,959.37			-5,022,919.17						58,336,040.20	
小计	1,535,336,973.60		-1,752,857.53	84,938,753.94	3,852,007.99	-3,264,948.67	-2,400,000.00			1,616,709,929.33	12,579,190.46
合计	1,535,336,973.60	51,040,000.00	-1,842,857.53	89,670,632.12	3,852,007.99	-3,264,948.67	-7,129,583.33			1,667,662,224.18	12,579,190.46

(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		5,000,000.00
其中：债务工具投资		5,000,000.00
权益工具投资		
其他		
衍生金融资产		
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	168,633,116.19	163,236,362.08
其中：权益工具投资	168,633,116.19	163,236,362.08
合计	168,633,116.19	168,236,362.08

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	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,468,321,721.98			4,468,321,721.98
2. 本期增加金额	18,779,623.46			18,779,623.46
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	18,779,623.46			18,779,623.46
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	24,368,661.13			24,368,661.13
(1) 处置				
(2) 其他转出	24,368,661.13			24,368,661.13
4. 期末余额	4,462,732,684.31			4,462,732,684.31
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	579,264,461.31			579,264,461.31
2. 本期增加金额	92,656,314.78			92,656,314.78
(1) 计提或摊销	92,656,314.78			92,656,314.78
3. 本期减少金额				

(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	671,920,776.09			671,920,776.09
三、减值准备				
1. 期初余额	12,121,041.13			12,121,041.13
2. 本期增加金额	3,378,652.17			3,378,652.17
(1) 计提				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,378,652.17			3,378,652.17
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	15,499,693.30			15,499,693.30
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,775,312,214.92			3,775,312,214.92
2. 期初账面价值	3,876,936,219.54			3,876,936,219.54

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

☐适用√不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

☐适用√不适用

其他说明：

☐适用√不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	421,142,158.33	445,782,564.94
固定资产清理		
合计	421,142,158.33	445,782,564.94

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	酒店专用设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	571,875,975.14	70,904,564.60	12,910,810.88	47,170,598.48	14,286,514.54	717,148,463.64
2. 本期增加金额			259,748.23	2,268,475.86	344,217.98	2,872,442.07
（1）购置			259,748.23	2,268,475.86	344,217.98	2,872,442.07
3. 本期减少金额			2,114,738.75	667,451.77	262,336.00	3,044,526.52
（1）处置或报废			2,114,738.75	667,451.77	262,336.00	3,044,526.52
4. 期末余额	571,875,975.14	70,904,564.60	11,055,820.36	48,771,622.57	14,368,396.52	716,976,379.19
二、累计折旧						
1. 期初余额	160,510,017.20	61,888,392.65	8,743,331.73	29,578,718.68	7,569,402.64	268,289,862.90
2. 本期增加金额	16,736,809.19	714,806.40	1,119,979.15	7,128,537.23	1,647,176.73	27,347,308.70
（1）计提	16,736,809.19	714,806.40	1,119,979.15	7,128,537.23	1,647,176.73	27,347,308.70
3. 本期减少金额			2,020,837.27	632,587.72	225,561.55	2,878,986.54
（1）处置或报废			2,020,837.27	632,587.72	225,561.55	2,878,986.54
4. 期末余额	177,246,826.39	62,603,199.05	7,842,473.61	36,074,668.19	8,991,017.82	292,758,185.06
三、减值准备						
1. 期初余额	3,076,035.80					3,076,035.80
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	3,076,035.80					3,076,035.80
四、账面价值						
1. 期末账面价值	391,553,112.95	8,301,365.55	3,213,346.75	12,696,954.38	5,377,378.70	421,142,158.33
2. 期初账面价值	408,289,922.14	9,016,171.95	4,167,479.15	17,591,879.80	6,717,111.90	445,782,564.94

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用☒不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用☒不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用☒不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

☐适用☒不适用

其他说明：

☐适用☒不适用

固定资产清理

☐适用☒不适用

22、 在建工程

项目列示

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,821,664.85	
工程物资		
合计	1,821,664.85	

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
科技京城楼宇更新	1,821,664.85		1,821,664.85			

合计	1,821,664.85		1,821,664.85			
----	--------------	--	--------------	--	--	--

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用√不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用√不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用√不适用

其他说明：

☐适用√不适用

工程物资

(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

(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	运输工具	长租房专用设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	12,999,315.86	375,615.23	25,883,996.26	39,258,927.35
2. 本期增加金额	4,627,336.87			4,627,336.87
租赁	4,627,336.87			4,627,336.87
3. 本期减少金额	9,107,720.10	375,615.23		9,483,335.33
—转出至固定资产		375,615.23		375,615.23
—处置	9,107,720.10			9,107,720.10
4. 期末余额	8,518,932.63		25,883,996.26	34,402,928.89
二、累计折旧				
1. 期初余额	6,096,012.44	101,103.08	7,765,153.78	13,962,269.30
2. 本期增加金额	5,352,699.65	53,525.16	5,176,442.78	10,582,667.59
(1) 计提	5,352,699.65	53,525.16	5,176,442.78	10,582,667.59
3. 本期减少金额	7,232,758.94	154,628.24		7,387,387.18
—转出至固定资产		154,628.24		154,628.24
—处置	7,232,758.94			7,232,758.94
4. 期末余额	4,215,953.15		12,941,596.56	17,157,549.71
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	4,302,979.48		12,942,399.70	17,245,379.18
2. 期初账面价值	6,903,303.42	274,512.15	18,118,842.48	25,296,658.05

(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	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	11,890,434.89	11,890,434.89
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	743,491.56	743,491.56
(1) 处置	743,491.56	743,491.56
4. 期末余额	11,146,943.33	11,146,943.33
二、累计摊销		
1. 期初余额	8,225,254.78	8,225,254.78
2. 本期增加金额	1,129,236.29	1,129,236.29
(1) 计提	1,129,236.29	1,129,236.29
3. 本期减少金额	743,491.56	743,491.56
(1) 处置	743,491.56	743,491.56
4. 期末余额	8,610,999.51	8,610,999.51
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	2, 535, 943. 82	2, 535, 943. 82
2. 期初账面价值	3, 665, 180. 11	3, 665, 180. 11

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用√不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用√不适用

(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

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32, 009, 686. 08					32, 009, 686. 08
合计	32, 009, 686. 08					32, 009, 686. 08

(2). 商誉减值准备

√适用☐不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08					32,009,686.08
合计	32,009,686.08					32,009,686.08

(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
科技京城财产保险	637,659.00		270,270.00		367,389.00
科技京城装修费	4,252,747.51		1,085,808.00		3,166,939.51
花园酒店暖气改造	1,200,089.64	138,134.88	379,821.52		958,403.00
其他	7,226,296.51	4,129,895.13	1,216,180.91		10,140,010.73
合计	13,316,792.66	4,268,030.01	2,952,080.43		14,632,742.24

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	57,573,358.94	14,393,339.70	56,547,847.19	14,136,961.80
交易性金融资产公允价值变动	72,452.90	18,113.23		
预提成本费用	7,000,000.00	1,750,000.00	12,216,000.00	3,054,000.00
递延收益	9,200,000.00	2,300,000.00	13,700,000.00	3,425,000.00
可用以后年度税前利润弥补的亏损	1,700,766.27	425,191.57		
租赁负债	18,218,094.25	4,554,523.56	25,648,947.81	6,412,236.95
旅游发展专项资金补助	147,671,386.32	36,917,846.58	153,383,856.61	38,345,964.15
内部交易未实现利润	11,679,464.12	2,919,866.03	17,553,617.68	4,388,404.42
合计	253,115,522.80	63,278,880.67	279,050,269.29	69,762,567.32

(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
交易性金融资产公允价值变动	135,329,456.22	33,832,364.07	130,234,047.24	32,558,511.81
合并财务报表层面反映借款利息的资本化金额高于计税基础	62,085,311.56	15,521,327.89	63,301,521.84	15,825,380.46

使用权资产	17,245,379.18	4,311,344.80	25,296,658.01	6,324,164.51
非同一控制企业合并存货公允价值高于计税基础	10,755,524.70	2,688,881.18	13,616,899.77	3,404,224.94
非同一控制企业合并固定资产公允价值高于计税基础	99,455,437.62	24,863,859.40	104,099,271.29	26,024,817.82
收购股权收益	16,996,839.60	4,249,209.90	16,996,839.60	4,249,209.90
内部交易未实现利润			1,777,288.84	444,322.21
合计	341,867,948.88	85,466,987.24	355,322,526.59	88,830,631.65

(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	13,452,345.14	49,826,535.53		69,762,567.32
递延所得税负债	13,452,345.14	72,014,642.10		88,830,631.65

(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
资产减值准备	335,566,894.57	296,305,228.33
可用以后年度税前利润弥补的亏损	714,730,583.97	639,133,437.01
合计	1,050,297,478.54	935,438,665.34

(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		76,972,314.13	
2025 年	34,667,919.98	35,286,255.44	
2026 年	39,753,234.70	42,849,568.44	
2027 年	145,220,531.85	168,005,797.41	
2028 年	285,565,235.53	316,019,501.59	
2029 年	209,523,661.91		
合计	714,730,583.97	639,133,437.01	

其他说明：

□适用√不适用

30、其他非流动资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	132,714.95		132,714.95	16,674,910.62		16,674,910.62
留抵预交等增值税	23,046,623.07		23,046,623.07	79,887,902.01		79,887,902.01
以抵销后净额列示的所得税预缴税额				19,203,438.61		19,203,438.61
预缴其他税金				28,344,379.80		28,344,379.80
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00		1,400,000.00
合计	24,579,338.02		24,579,338.02	145,510,631.04		145,510,631.04

31、所有权或使用权受限资产

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金(注1)	835,589,289.50	835,589,289.50	其他	工程款保证金、专项用途资金	15,589,289.50	15,589,289.50	其他	工程款保证金
存货(注2)	1,677,746.68	1,677,746.68	抵押	借款抵押	9,177,749.98	7,383,609.58	抵押	借款抵押
投资性房地产(注3-注7)	4,345,720,235.96	3,695,255,607.43	抵押	借款抵押	4,370,088,897.08	3,800,358,803.13	抵押	借款抵押
固定资产(注8)	625,939,617.68	389,548,991.07	抵押	借款抵押	625,939,617.68	406,476,435.28	抵押	借款抵押
应收股利	180,000,000.00	180,000,000.00	其他	监管限制	180,000,000.00	180,000,000.00	其他	监管限制
合计	5,988,926,889.82	5,102,071,634.68			5,200,795,554.24	4,409,808,137.49		

其他说明：

注 1：子公司上海浦伦稳晟置业有限公司因出具工程款履约保函受限金额 15,589,289.50 元，本公司因专项用途借款受限金额为 820,000,000.00 元。

注 2：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司以投资性房地产 369,346,118.07 元及子公司上海恒立房地产有限公司的投资性房地产 70,582,567.13 元、存货（开发产品）1,677,746.68 元为抵押物，同时由子公司上海恒立房地产有限公司、上海科技京城管理发展有限公司提供连带责任保证，取得 827,000,000.00 元借款，借款利率 5.67%，借款期限为 2019 年 6 月至 2034 年 6 月。

注 3：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司以投资性房地产 369,346,118.07 元为抵押物，同时由子公司上海科技京城管理发展有限公司提供连带责任保证，取得 820,000,000.00 元借款，借款利率 3.2%，借款期限为 2024 年 12 月 31 日至 2037 年 7 月 14 日。

注 4：截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海新蒲置业发展有限公司以投资性房地产 2,082,617,062.16 元为抵押物，同时本公司提供连带责任保证和本公司持有的上海新蒲置业发展有限公司 100%股权为质押，取得 1,249,500,000.00 元借款，其中：980,000,000 元借款利率 4.35%，269,500,000.00 元借款利率 3.90%，借款期限为 2020 年 12 月 16 日至 2045 年 12 月 13 日。

注 5：截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海陇闵置业发展有限公司以投资性房地产 910,079,350.48 元为抵押物，同时由本公司及子公司上海玮浦企业管理有限公司提供连带责任保证，本公司持有的上海陇闵置业发展有限公司 100%股权为质押，取得 570,572,844.70 元借款，其中：568,360,000.00 元借款利率 4.35%，2,212,844.70 元借款利率 4.00%，借款期限为 2021 年 1 月 28 日至 2045 年 12 月 21 日；

注 6：截至 2024 年 12 月 31 日，子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司以上海恒立房地产有限公司的投资性房地产 64,658,934.93 元为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证，取得 30,000,000.00 元借款，借款利率 3.80%，其中：19,497,000.00 元借款期限为 2024 年 3 月 21 日至 2025 年 3 月 20 日，10,503,000.00 元借款期限为 2024 年 3 月 29 日至 2025 年 3 月 28 日。

注 7：截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海欣龙企业发展有限公司以投资性房地产 197,971,574.66 元为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证，取得 110,000,000.00 元借款，借款利率 3.98%，借款期限为 2024 年 12 月 10 日至 2039 年 11 月 4 日。

注 8：截至 2024 年 12 月 31 日，子公司新黄浦（浙江）投资发展有限公司以固定资产 389,548,991.07 元为抵押物，同时由子公司新黄浦（浙江）投资发展有限公司、湖州南浔嘉顺投资管理有限公司提供连带责任保证，取得 300,000,000.00 元借款，借款利率 7.85%，其中 200,000,000.00 元借款期限为 2024 年 9 月 20 日至 2026 年 9 月 20 日，100,000,000.00 元借款期限为 2024 年 9 月 25 日至 2026 年 9 月 25 日。

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
抵押借款	30,000,000.00	103,000,000.00
保证借款	30,000,000.00	5,000,000.00
未到期应付利息	74,250.00	176,886.11
合计	60,074,250.00	108,176,886.11

(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
应付材料商品服务采购货款	416,069,742.12	609,371,494.44
应付费用	3,082,955.12	48,104.10
应付固定资产无形资产采购款	404,643.09	
合计	419,557,340.33	609,419,598.54

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海朝兴建设有限公司	59,750,677.70	尚未结算
合计	59,750,677.70	

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
预收货款	28,741,983.28	28,422,810.00
预收租金	25,452,050.84	29,392,345.40
预收股权转让款	5,850,000.00	
合计	60,044,034.12	57,815,155.40

(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
预收房地产销售款	1,990,621,831.58	2,860,148,810.12
预收酒店房款	1,155,594.79	1,416,586.56
预收物业管理款	1,880,893.70	2,438,652.29
预收车位管理款	447,114.16	519,616.05
合计	1,994,105,434.23	2,864,523,665.02

预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
新黄浦花园名都（四象府ABD）	29,854,088.78	33,571,800.01	已竣工	95.66
新黄浦花园名都四象府（CD地块）		7,934,484.40	已竣工	99.82
南浔经济开发区塘南单元CX地块（玉象府）	34,622,016.05	113,301,804.95	已竣工	84.55
奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A 地块	63,522,596.82	69,143,727.95	已竣工	99.89
松江南站欣哲苑	34,420,798.00	50,873,210.15	已竣工	100.00
松江南站欣畅苑	25,810,779.22	35,964,943.28	已竣工	100.00
新顾城保障住房项目0419-01 地块（欣康苑）	540,453.07	2,153,376.32	已竣工	100.00
青浦区徐泾北欣沁苑	36,930,981.93	53,409,363.04	已竣工	100.00
景浦华苑（外购商品房）		1,302,752.29	已竣工	
杭州凤荷叠翠府	98,400,831.22	1,407,682,173.42	已竣工	100.00
杭州听悦雅庭	75,080,898.16	1,084,811,174.31	已竣工	100.00
江南颐景轩	1,591,438,388.33		2025/11	95.28
合计	1,990,621,831.58	2,860,148,810.12		

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

☐适用√/不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	76,337,963.10	282,389,938.20	295,402,019.49	63,325,881.81
二、离职后福利-设定提存计划	201,001.84	28,175,879.30	28,175,843.15	201,037.99
三、辞退福利	76,676.12	3,981,343.90	4,058,020.02	
四、一年内到期的其他福利				
合计	76,615,641.06	314,547,161.40	327,635,882.66	63,526,919.80

(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	75,395,424.33	243,134,467.03	256,079,796.56	62,450,094.80
二、职工福利费	110,729.23	5,356,591.54	5,432,320.77	35,000.00
三、社会保险费	119,547.55	13,925,847.04	13,932,966.34	112,428.25
其中：医疗保险费及生育保险	116,846.41	13,617,645.91	13,624,834.98	109,657.34
工伤保险费	2,701.14	308,201.13	308,131.36	2,770.91
四、住房公积金	95,145.00	15,100,772.27	15,092,682.27	103,235.00
五、工会经费和职工教育经费	617,116.99	4,872,260.32	4,864,253.55	625,123.76
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	76,337,963.10	282,389,938.20	295,402,019.49	63,325,881.81

(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	194,776.36	23,205,712.77	23,205,543.37	194,945.76
2、失业保险费	6,225.48	752,530.53	752,663.78	6,092.23

3、企业年金缴费		4,217,636.00	4,217,636.00	
合计	201,001.84	28,175,879.30	28,175,843.15	201,037.99

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	4,799,740.82	13,649,089.33
企业所得税	11,856,482.39	47,041,833.30
个人所得税	2,562,524.95	2,559,449.97
城市维护建设税	431,285.66	408,577.79
房产税	4,882,868.88	6,890,153.61
土地增值税	56,964,685.44	140,392,822.57
教育费附加	200,929.61	196,748.08
地方教育费附加	288,504.56	285,261.25
土地使用税	1,212,076.07	1,005,562.22
印花税	406,166.56	226,965.93
合计	83,605,264.94	212,656,464.05

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	19,916,410.16	19,916,410.16
其他应付款	938,505,989.53	1,155,527,218.53
合计	958,422,399.69	1,175,443,628.69

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
1995 年度	3,474,748.81	3,474,748.81
1999 年度	3,249,616.21	3,249,616.21
2001 年度	1,969,813.04	1,969,813.04
2003 年度	2,813,155.00	2,813,155.00
2004 年度	8,409,077.10	8,409,077.10
合计	19,916,410.16	19,916,410.16

(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
往来款	432,928,839.38	502,202,455.40
项目借款及利息	372,154,969.74	531,524,650.92
动迁及补偿款	5,827,825.25	5,827,825.25
押金保证金定金	73,288,442.76	51,947,701.03
代收款项	2,244,048.32	537,712.41
维修基金	28,405,866.14	28,612,099.79
应付费	20,255,196.90	377,200.00
其他	3,400,801.04	34,497,573.73
合计	938,505,989.53	1,155,527,218.53

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
上海茹坦企业管理中心	50,000,000.00	项目借款
合计	50,000,000.00	

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	115,190,242.04	98,750,024.23
1年内到期的租赁负债	8,398,349.77	10,814,254.51
合计	123,588,591.81	109,564,278.74

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
政府补助	9,200,000.00	13,700,000.00
应付货币保证金	6,816,432,718.56	6,203,402,360.89
应付质押保证金	10,361,529.60	
待转销项税	176,983,481.63	254,158,298.36
合并结构化主体少数股权权益部分	4,996,120.55	13,632,970.33
合计	7,017,973,850.34	6,484,893,629.58

应付货币保证金

类别	期末金额		期初金额	
	户数	金额	户数	金额
自然人	47,786	1,995,224,998.07	41,549.00	1,926,251,292.17
法人	1,342	4,821,207,720.49	1,265.00	4,277,151,068.72
合计	49,128	6,816,432,718.56	42,814.00	6,203,402,360.89

应付质押保证金

类别	期末金额		期初金额	
	户数	金额	户数	金额
法人	1	10,361,529.60		

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

保险合同准备金

项目	期初余额	本期计提数	本期使用数	期末余额
期货风险准备金	59,484,255.21	10,040,786.36		69,525,041.57

注：本期期货风险准备金系按手续费收入的 5%计提。

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
抵押加保证借款	1,757,000,000.00	1,025,800,000.00
抵押加质押加保证借款	1,820,072,844.70	1,817,860,000.00
应付利息	3,940,242.04	4,270,024.23
减：一年内到期的长期借款	-115,190,242.04	-98,750,024.23
合计	3,465,822,844.70	2,749,180,000.00

其他说明：

□适用√不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

□适用√不适用

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

□适用√不适用

(3). 可转换公司债券的说明

□适用√不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用√不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用√不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	18,218,094.25	25,648,947.81
减：一年内到期的租赁负债	-8,398,349.77	-10,814,254.51
合计	9,819,744.48	14,834,693.30

48、长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

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

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

50、预计负债

☐适用√不适用

51、递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用√不适用

52、其他非流动负债

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	439,833.00	89,178,796.81
合同负债（预收房款）	8,796,660.07	994,785,148.26
工程质保金	5,068,034.00	
合计	14,304,527.07	1,083,963,945.07

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	673,396,786.00						673,396,786.00

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用☒不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐适用☒不适用

其他说明：

☐适用☒不适用

55、资本公积

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	886,471,121.49	2,729,109.02		889,200,230.51
其他资本公积	16,169,157.79		3,264,948.67	12,904,209.12
合计	902,640,279.28	2,729,109.02	3,264,948.67	902,104,439.63

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司本期收购子公司吉欣能源（浙江自贸区）有限公司少数股东 25%股权，支付的收购少数股东股权价款与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调增资本公积 2,729,109.02 元。因联营企业资本公积变动，相应调减资本公积 3,264,948.67 元。

56、库存股

☐适用☒不适用

57、其他综合收益

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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	-1,304,367.81	3,852,007.99				3,852,007.99		2,547,640.18
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-1,304,367.81	3,852,007.99				3,852,007.99		2,547,640.18
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-1,304,367.81	3,852,007.99				3,852,007.99		2,547,640.18

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	336,954,397.67			336,954,397.67
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
储备基金				
企业发展基金				

其他				
合计	364,976,349.16			364,976,349.16

一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	14,019,961.95		450,000.00	13,569,961.95

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	2,476,990,012.94	2,432,621,525.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,476,990,012.94	2,432,621,525.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	81,708,479.32	62,089,800.43
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	-450,000.00	212,997.00
应付普通股股利	18,855,110.01	17,508,316.44
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转留存收益		
期末未分配利润	2,540,293,382.25	2,476,990,012.94

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	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58
其他业务	18,845,770.90	14,349,376.35	22,259,345.74	15,501,457.67

合计	2,922,481,503.47	2,318,948,165.85	3,056,398,990.62	2,494,742,943.25
----	------------------	------------------	------------------	------------------

主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	2,813,370,094.85	2,235,519,841.99	2,943,898,869.19	2,402,125,880.58
旅游餐饮服务	40,768,433.08	36,263,002.86	39,368,786.38	42,421,151.86
代管代建收入	3,225,434.11	6,618,807.88	9,599,056.51	2,554,995.04
住宿和餐饮业	23,556,997.75	24,411,650.62	30,795,440.33	29,792,958.10
金融业	1,880,863.57	1,785,486.15	3,420,345.09	2,346,500.00
批发和零售业	20,833,909.21		7,057,147.38	
合计	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58

主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	2,544,771,412.86	2,131,648,989.58	2,739,955,806.26	2,298,886,054.40
物业管理服务	40,768,433.08	36,263,002.86	39,368,786.38	42,421,151.86
房地产出租	268,598,681.99	103,870,852.41	203,943,062.93	103,239,826.18
代管代建收入	3,225,434.11	6,618,807.88	9,599,056.51	2,554,995.04
酒店业	23,556,997.75	24,411,650.62	30,795,440.33	29,792,958.10
金融服务	1,880,863.57	1,785,486.15	3,420,345.09	2,346,500.00
贸易业务	20,833,909.21		7,057,147.38	
合计	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58

主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	409,879,659.00	170,312,040.64	642,861,946.30	511,997,337.33
浙江	2,493,756,073.57	2,134,286,748.86	1,248,615,810.54	960,726,288.42
江苏			1,142,661,888.04	1,006,517,859.83
合计	2,903,635,732.57	2,304,598,789.50	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58

(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

利息收入和手续费收入

项目	本期发生额	上期发生额
利息净收入	57,075,611.26	31,970,028.42
手续费及佣金净收入	215,073,067.86	319,149,065.54
合计	272,148,679.12	351,119,093.96

提取期货风险准备金

项目	本期发生额	上期发生额
提取期货风险准备金	10,040,786.36	15,177,345.80

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
消费税		
营业税	335,667.55	130,905.97
城市维护建设税	6,872,562.96	5,520,554.12
教育费附加	3,039,912.88	3,026,633.09
资源税		
房产税	18,470,021.12	23,018,868.98
土地使用税	2,136,488.46	1,893,760.69
车船使用税	366.00	2,246.50
印花税	1,897,245.84	3,067,433.56
地方教育费附加	2,027,069.70	2,017,835.87
土地增值税	32,457,156.14	53,887,172.79
环境保护税		
其他	3,356.67	1,309.06
合计	67,239,847.32	92,566,720.63

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
销售费用	217,240,922.70	344,858,361.66
合计	217,240,922.70	344,858,361.66

项目	本期金额	上期金额
其中主要项目如下：		
职工薪酬	112,484,248.48	126,033,556.98
广告费	31,354,573.34	37,034,616.40
宣传推广费	17,624,215.05	55,402,663.86
佣金	7,341,052.37	66,971,058.60
使用权资产折旧、租赁费	5,773,466.39	7,229,984.73
业务招待费	4,078,164.72	6,373,239.22
修理费	1,110,505.00	917,493.27
长期待摊费用摊销	442,881.78	413,351.58
水电费	179,760.47	249,951.98

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
管理费用	254,764,839.52	270,729,393.64
合计	254,764,839.52	270,729,393.64

项目	本期金额	上期金额
其中主要项目如下：		
职工薪酬	178,191,673.52	182,911,195.30
信息服务费	25,143,553.73	30,626,694.49
固定资产折旧	9,861,096.14	10,242,606.23
咨询费	7,213,295.27	9,488,847.93
长期待摊费用摊销	4,437,741.41	3,258,960.33
邮电通讯费	3,895,269.45	4,060,629.14
办公费	2,470,501.53	4,542,518.97
修理费	972,082.56	451,114.95

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
利息支出	164,054,474.05	151,584,706.83
利息收入	-18,758,641.36	-23,850,581.27
汇兑损益	41,216.44	41,424.00
其他	830,152.36	753,277.11
合计	146,167,201.49	128,528,826.67

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
-------	-------	-------

计入其他收益的政府补助	11,589,750.59	13,362,144.71
代扣个人所得税手续费返还	654,110.42	784,465.99
进项税加计扣除	75,909.67	358,803.29
其他		56,213.74
合计	12,319,770.68	14,561,627.73

其他说明：

计入其他收益的政府补助

项目	本期金额	与资产相关/与收益相关
上海市闵行区住房保障和房屋管理局保障性租赁住房考核奖励	200,000.00	与收益相关
结转残保金超比例奖励	16,275.30	与收益相关
重点企业产业扶持资金	4,500,000.00	与收益相关
节能减排补贴	15,000.00	与收益相关
政府拨付企业经费	600,000.00	与收益相关
上海杨行企业发展有限公司（园区税返）	80,000.00	与收益相关
稳岗补贴	568,204.83	与收益相关
财政补贴	5,340,000.00	与收益相关
社保补贴	42,902.00	与收益相关
旅游发展专项奖励	202,250.00	与收益相关
其他	25,118.46	与收益相关
合计	11,589,750.59	

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	89,670,632.12	68,857,459.31
处置长期股权投资产生的投资收益	7,466.18	37,441,922.20
交易性金融资产在持有期间的投资收益	442,007.33	453,906.25
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,443,387.53	-944,908.38
处置其他债权投资取得的投资收益		3,655.54
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,000,500.00

处置其他非流动金融资产取得的投资收益	750,000.00	
其他流动资产持有期间取得的投资收益	9,223,262.05	9,081,879.62
处置其他流动资产取得的投资收益	55,943.40	96,226.42
合计	104,592,698.61	115,990,640.96

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	9,866,001.02	2,024,413.10
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		45,136.69
交易性金融负债	-29,106.67	
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	5,396,754.11	23,735,298.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	15,233,648.46	25,759,711.48

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	8,364,933.17	-3,481,041.18
其他应收款坏账损失	-7,442,835.42	769,501.90
其他流动资产坏账损失	-50,000,000.00	
合计	-49,077,902.25	-2,711,539.28

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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,943,049.36	-30,977,066.20
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		-5,814,208.85
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-1,943,049.36	-36,791,275.05

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
非流动资产处置收益	413,091.23	-797.92
其中：固定资产处置收益	327,116.15	-10,044.52
使用权资产处置收益	85,975.08	9,246.60
合计	413,091.23	-797.92

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
非流动资产报废收益	89.78		89.78
政府补助	24,074.60	1,554.00	24,074.60
盘盈利得	751.40	1.33	751.40
罚款收入	24,490.00	18,676.47	24,490.00

违约金及赔偿收入	4,104,739.22	1,544,871.72	4,104,739.22
其他	274,751.99	234,112.99	274,751.99
合计	4,428,896.99	1,799,216.51	4,428,896.99

其他说明：

☐适用☒不适用

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
非流动资产报废损失	23,113.10		23,113.10
对外捐赠	607,229.20	401,000.00	607,229.20
违约金及赔偿支出	552,278.41	2,959,743.3	552,278.41
罚款支出	500.00	81,592.48	500.00
非常损失	7,166.23		7,166.23
滞纳金	1,022.92		1,022.92
其他	86,092.99	146,770.00	86,092.99
合计	1,277,402.85	3,589,105.78	1,277,402.85

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	76,594,232.21	70,548,733.32
递延所得税费用	3,120,042.24	-5,499,169.27
合计	79,714,274.45	65,049,564.05

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币	
项目	本期发生额
利润总额	264,918,170.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	66,229,542.72

子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-5,189,744.20
非应税收入的影响	-21,328,461.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,955,537.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,238,550.23
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	52,380,915.49
其他	
税法规定额外可扣除费用的影响	-94,965.34
所得税费用	79,714,274.45

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

每股收益

基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	81,708,479.32	62,089,800.43
本公司发行在外普通股的加权平均数	673,396,786.00	673,396,786.00
基本每股收益	0.1213	0.0922
其中：持续经营基本每股收益	0.1213	0.0922
终止经营基本每股收益		

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
经营租赁收入	9,410,411.54	
存款利息收入	18,758,641.36	23,850,581.27
政府补助	7,113,825.19	18,113,698.71
罚款收入	24,490.00	676.89
违约金及赔偿收入	4,104,739.22	87,943.00

保证金、押金	40,144,125.56	31,735,133.49
备用金	774,297.60	261,000.00
资金往来收到的现金	47,979,807.12	230,047,074.55
其他	927,230.09	3,026,218.59
合计	129,237,567.68	307,122,326.50

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
费用支出	202,510,964.45	259,637,127.59
银行手续费	830,152.36	753,277.11
现金捐赠支出	607,229.20	401,000.00
罚款支出	500.00	76,592.48
违约金及赔偿支出	552,278.41	53,618.50
保证金、押金	73,994,388.09	41,574,270.60
备用金	690,009.60	3,248,750.60
资金往来支付的现金	200,560,941.34	285,164,107.80
支付交易的保证金净额	72,161,363.96	1,683,803,479.75
租赁支出	1,469,298.79	
其他		2,776,202.37
合计	553,377,126.20	2,277,488,426.80

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用√不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用√不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款收回的资金	9,476,416.67	
合计	9,476,416.67	

支付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
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		71,536,755.45
合计		71,536,755.45

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款收到的资金	300,000,000.00	114,700,000.00
合计	300,000,000.00	114,700,000.00

支付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
企业间借款归还的资金	445,000,000.00	674,050,550.00
支付信托产品投资者的资金	11,613,774.07	14,926,290.05
购买子公司少数股权支付的现金	6,500,000.00	
租赁负债	14,634,055.41	14,218,073.12
受限货币资金本期增加	820,000,000.00	
合计	1,297,747,829.48	703,194,913.17

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用□不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款（短期借款、长期借款、一年内到期的长期借款）	2,956,106,910.34	1,095,516,764.70	143,783,945.82	554,320,284.12		3,641,087,336.74
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	25,648,947.81		7,203,201.85	14,634,055.41		18,218,094.25
其他应付款（项目借款）	531,524,650.92	300,000,000.00	30,759,036.87	490,128,718.05		372,154,969.74
合计	3,513,280,509.07	1,395,516,764.70	181,746,184.54	1,059,083,057.58		4,031,460,400.73

(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	185,203,896.41	110,883,407.53
加：资产减值准备	1,943,049.36	36,791,275.05
信用减值损失	49,077,902.25	2,711,539.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	120,003,623.48	122,536,195.86
使用权资产摊销	10,582,667.59	10,403,194.02
无形资产摊销	1,129,236.29	1,122,897.59
长期待摊费用摊销	2,952,080.43	2,855,739.89
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）	-413,091.23	797.92
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	23,023.32	

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-15,233,648.46	-25,759,711.48
财务费用（收益以“－”号填列）	164,095,690.49	151,584,706.83
投资损失（收益以“－”号填列）	-104,592,698.61	-115,990,640.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	19,936,031.79	1,386,725.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-16,815,989.55	-6,885,895.23
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,042,459,426.12	1,636,615,641.96
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-862,535,397.97	-301,348,993.66
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,592,452,346.97	-1,927,823,631.42
期货风险准备金	10,040,786.36	15,177,345.80
经营活动产生的现金流量净额	15,404,241.10	-285,739,405.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,927,055,403.01	5,478,356,584.77
减：现金的期初余额	5,478,356,584.77	6,965,810,840.36
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	-551,301,181.76	-1,487,454,255.59

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

☐适用√不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

☐适用√不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,927,055,403.01	5,478,356,584.77
其中：库存现金	45,035.01	71,120.26
可随时用于支付的银行存款	1,815,142,704.30	2,382,646,972.05
可随时用于支付的其他货币资金	3,111,867,663.70	3,095,638,492.46
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,927,055,403.01	5,478,356,584.77
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用√不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
履约保证金	15,589,289.50	15,589,289.50	使用受限
专项用途资金	820,000,000.00		使用受限
合计	835,589,289.50	15,589,289.50	

其他说明：

□适用√不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用√不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用□不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应付款			
其中：美元	295,568.35	7.18840	2,124,663.53
港币	503,272.96	0.92604	466,050.89

(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

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	940,156.22	1,215,027.38
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	1,226,352.87	509,386.33
与租赁相关的总现金流出	15,970,780.04	14,542,250.38

注：本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、运输设备和专用设备，房屋及建筑物的租赁期通常为 1 至 3 年，运输设备的租赁期为 1 年，专用设备的租赁期通常为 1 至 5 年。部分租赁合同包含续租选择权、终止选择权。

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15,970,780.04(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	276,399,692.66	
合计	276,399,692.66	

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

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用☒不适用

83、数据资源

☐适用☒不适用

84、其他

☐适用☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用☒不适用

开发支出减值准备

☐适用√不适用

3、 重要的外购在研项目

☐适用√不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☐适用√不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用√不适用

3、 反向购买

☐适用√不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用√不适用

其他说明：

☐适用√不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用√不适用

其他说明：

☐适用√不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用□不适用

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
北京新动境科技有限公司	设立
上海浦筑置业发展有限公司	设立
上海新黄浦蓝绿企业发展有限公司	设立
华闻期货华睿专享 FOF 一号单一资产管理计划	设立

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
上海欣南房地产开发有限公司	注销
上海稳泰企业发展有限公司	注销
新黄浦（浙江）建设发展有限公司	注销
上海税垵科技合伙企业（有限合伙）	注销
益农黄金二号私募证券投资基金	注销
华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划	注销
华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划	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	
上海欣龙企业发展有限公司	上海	18,000.00	上海	服务业	100		设立
上海浦浩投资有限公司	上海	25,000.00	上海	投资管理		100	设立
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	上海	12,000.00	上海	商务服务业		100	设立
吉欣能源（浙江自贸区）有限公司	浙江舟山	7,000.00	浙江舟山	批发业		100	设立
上海恒立房地产有限公司	上海	12,393.29	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	1,350.00	上海	服务业	100		设立
上海新黄浦投资管理有限公司	上海	32,000.00	上海	投资管理	90	10	设立
上海新浦晟商业保理有限公司	上海	10,000.00	上海	商务服务业		100	设立
上海新余山置业有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	65		设立
上海新蒲置业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海陇闵置业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	100		设立
华闻期货有限公司	上海	55,000.00	上海	期货经纪	100		同一控制下企业合并
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	15,000.00	上海	投资管理		100	设立
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	浙江湖州	10,000.00	浙江湖州	房地产业	80		非同一控制下企业合并
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	浙江湖州	2,000.00	浙江湖州	酒店管理		80	非同一控制下企业合并
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	浙江湖州	19,781.00	浙江湖州	房地产业		80	非同一控制下企业合并
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司	浙江湖州	5,000.00	浙江湖州	房地产业		80	设立
上海欣济置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海欣台置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海欣福置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100		设立
上海欣沁置业有限公司	上海	58,800.00	上海	房地产业	100		设立
上海玮浦企业管理有限公司	上海	500.00	上海	房地产业	100		设立
新黄浦（杭州）企业管理有限公司	浙江杭州	100.00	浙江杭州	其他组织管理服务	100		设立
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	浙江杭州	5,000.00	浙江杭州	房地产业	50		非同一控制下企业合并
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	浙江杭州	5,000.00	浙江杭州	房地产业	50		非同一控制下企业合并
上海稳裕企业发展有限公司	上海	100.00	上海	企业总部管理	100		设立
上海稳健企业发展有限公司	上海	100.00	上海	其他综合管理服务	100		设立
上海浦伦稳晟置业有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产业	51		设立
上海智浦睿企业管理有限公司	上海	1,000.00	上海	其他组织管理服务		100	设立
江苏浦乾基金销售有限公司	江苏南京	50,000.00	江苏南京	公开募集证券投资基金	100		设立
上海镌鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	5,005.00	上海	商务服务业		80.02	设立
北京新动境科技有限公司	北京	1,000.00	北京	其他综合管理服务		65	设立
上海浦筑置业发展有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产业		100	设立
上海新黄浦蓝绿企业发展有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	51		设立

注：本公司持有上海新蒲置业发展有限公司 100%的股权和上海陇闵置业发展有限公司 100%股权、新黄浦（浙江）投资发展有限公司 80%股权已为借款提供质押担保。

纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额%	业务性质
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金(原名为多策略 1 号)	83.37	投资金融产品

浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	100	投资金融产品
华闻期货华睿专享 FOF 一号单一资产管理计划	100	投资金融产品
华闻期货匠燃进取一号单一资产管理计划	100	投资金融产品
华闻期货华凌轩哥六号单一资产管理计划	100	投资金融产品

(2). 重要的非全资子公司

□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

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用√不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用√不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用□不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用□不适用

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营 企业投资的会计处 理方法
				直接	间接	
中泰信托有限	上海	上海	金融业	29.97		权益法

责任公司						
江西瑞奇期货有限公司	江西	江西南昌	金融业	20.00		权益法

(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

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	
	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货有限公司
流动资产	2,377,855,094.22	2,689,073,338.43	2,162,380,174.89	1,896,384,234.32
非流动资产	3,151,963,841.46	159,918,102.60	2,994,636,436.57	164,448,426.61
资产合计	5,529,818,935.68	2,848,991,441.03	5,157,016,611.46	2,060,832,660.93
流动负债	700,112,006.33	1,971,165,020.35	620,693,615.27	1,202,389,312.63
非流动负债	37,248,773.34	226,208,832.26	37,793,761.00	207,116,934.18
负债合计	737,360,779.67	2,197,373,852.61	658,487,376.27	1,409,506,246.81
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	4,792,458,156.01	651,617,588.42	4,498,529,235.19	651,326,414.12
按持股比例计算的净资产份额	1,413,515,838.94	130,323,517.68	1,325,425,341.37	130,265,282.84
调整事项				
—商誉		1,955,342.03		1,955,342.03
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	1,413,515,838.94	132,278,859.71	1,325,425,341.37	132,220,624.87
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	413,839,700.46	478,367,638.99	275,747,992.27	475,730,311.62
净利润	291,970,097.61	12,291,174.30	201,822,182.53	11,009,013.63
终止经营的净利润				
其他综合收益	12,852,879.50		18,286,615.85	156,322.49
综合收益总额	304,822,977.11	12,291,174.30	220,108,798.38	11,165,336.12
本年度收到的来自联营企业的股利			180,000,000.00	

(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	50,952,294.85	
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	4,731,878.18	
—其他综合收益		
—综合收益总额	4,731,878.18	
联营企业：		
投资账面价值合计	58,336,040.20	65,111,816.90
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-5,022,919.17	-121,979.07
—其他综合收益		
—综合收益总额	-5,022,919.17	-121,979.07

(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
其他流动负债- 递延收益	13,700,000.00			4,500,000.00		9,200,000.00	与收益相 关
合计	13,700,000.00			4,500,000.00		9,200,000.00	

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	11,613,825.19	13,363,698.71
合计	11,613,825.19	13,363,698.71

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
其他收益	11,589,750.59	11,589,750.59	13,362,144.71
营业外收入	24,074.60	24,074.60	1,554.00
合计	11,613,825.19	11,613,825.19	13,363,698.71

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用□不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、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，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师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

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、债权投资等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十四、5所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家GDP增速、基建投资总额、

国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

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。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	即时偿还	1 年以内	1 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款		60,736,011.40		60,736,011.40	60,074,250.00
应付账款	419,557,340.33			419,557,340.33	419,557,340.33
其他应付款	986,972,399.69			986,972,399.69	958,422,399.69
一年内到期的非流动负债		139,523,371.23		139,523,371.23	123,588,591.81
其他流动负债		7,017,973,850.34		7,017,973,850.34	7,017,973,850.34
长期借款			3,726,689,643.49	3,726,689,643.49	3,465,822,844.70
租赁负债			10,122,170.07	10,122,170.07	9,819,744.48
合计	1,406,529,740.02	7,218,233,232.97	3,736,811,813.56	12,361,574,786.55	12,055,259,021.35

(续)

项目	上年年末余额				
	即时偿还	1 年以内	1 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款		108,176,886.11		108,176,886.11	108,176,886.11
应付账款	609,419,598.54			609,419,598.54	609,419,598.54
其他应付款	1,175,443,628.69			1,175,443,628.69	1,175,443,628.69
一年内到期的非流动负债		109,564,278.74		109,564,278.74	109,564,278.74
其他流动负债		6,484,893,629.58		6,484,893,629.58	6,484,893,629.58

项目	上年年末余额				
	即时偿还	1 年以内	1 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
租赁负债			14,834,693.30	14,834,693.30	14,834,693.30
长期借款			2,749,180,000.00	2,749,180,000.00	2,749,180,000.00
合计	1,784,863,227.23	6,702,634,794.43	2,764,014,693.30	11,251,512,714.96	11,251,512,714.96

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。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。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，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

于 2024 年 12 月 31 日，本公司的带息债务总额为 398,707.28 万元，其中浮动利率债务总额为 330,757.28 万元。在其他变量保持不变的情况下，如果浮动利率计算的借款利率上升或者下降 50 个基点，则公司将减少或增加净利润 1,228.01 万元。管理层认为 50 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) 价格风险

价格风险指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，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

本公司持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	270,357,173.94	342,447,564.16
买入返售金融资产		5,064,325.39
其他非流动金融资产	168,633,116.19	168,236,362.08
合计	438,990,290.13	515,748,251.63

3、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

4、 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

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	10,540,605.14	259,816,568.80	168,633,116.19	438,990,290.13
（一）交易性金融资产	10,540,605.14	259,816,568.80		270,357,173.94
1. 以公允价值计量且变动	10,540,605.14	259,816,568.80		270,357,173.94

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	10,540,605.14			10,540,605.14
（3）衍生金融资产				
（4）其他		259,816,568.80		259,816,568.80
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）买入返售金融资产（国债）				
（七）其他非流动金融资产			168,633,116.19	168,633,116.19
持续以公允价值计量的资产总额	10,540,605.14	259,816,568.80	168,633,116.19	438,990,290.13
（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

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

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

1、对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，公司根据发行方或受托人公布的最接近资产负债表日的净值作为公允价值的依据。

2、对于非上市基金投资，公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日估值作为确定公允价值的依据。

3、对于全国银行间债券市场交易的债券，公司采用中央国债登记结算有限责任公司每日公布的估值作为确定公允价值的依据。

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

对于非上市股权投资，公司采用自对手方处获取估值报价，或使用估值技术确定其公允价值，包括现金流贴现分析、净资产价值、市场可比法和期权定价模型等。这些金融工具的公允价值可能基于对估值有重大影响的不可观测输入值，不可观测输入值包括加权平均资本成本、流动性贴现、市净率等。

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

4、 持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆其他非流动金融资产	168,236,362.08			6,146,754.11				5,000,000.00	750,000.00	168,633,116.19	5,396,754.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,000,000.00			750,000.00				5,000,000.00	750,000.00		
其中：债务工具投资	5,000,000.00			750,000.00				5,000,000.00	750,000.00		
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	163,236,362.08			5,396,754.11						168,633,116.19	5,396,754.11
—权益工具投资	163,236,362.08			5,396,754.11						168,633,116.19	5,396,754.11
合计	168,236,362.08			6,146,754.11				5,000,000.00	750,000.00	168,633,116.19	5,396,754.11

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

□适用√不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用√不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用√不适用

9、 其他

□适用√不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海新华闻投资有限公司	上海市闸北区天目中路383号501室	实业投资	50,000.00	24.77	24.77

本企业最终控制方是企业最终控制方是北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)

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

详见附注（十）、1 在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

☒适用 ☐不适用

详见附注（十）、3在合营企业或联营企业中的权益

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☐适用 ☒不适用

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☐适用√不适用

出售商品/提供劳务情况表

☐适用√不适用

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

本公司作为承租方：

☐适用☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☒适用☐不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海欣龙企业发展有限公司	110,000,000.00	2024/12/10	2039/11/4	否
上海陇闵置业发展有限公司	568,360,000.00	2021/1/28	2045/12/21	否
上海陇闵置业发展有限公司	2,212,844.70	2024/8/26	2045/12/21	否
上海新蒲置业发展有限公司	269,500,000.00	2023/11/30	2045/12/13	否
上海新蒲置业发展有限公司	980,000,000.00	2020/12/16	2045/12/13	否
上海新蒲置业发展有限公司	16,780,035.03	2022/7/20	2027/7/20	否
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	20,000,000.00	2024/5/14	2025/5/14	否
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	10,000,000.00	2024/3/13	2025/3/12	否
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	19,497,000.00	2024/3/21	2025/3/20	否
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	10,503,000.00	2024/3/29	2025/3/28	否

本公司作为被担保方

☒适用☐不适用

单位：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
上海恒立房地产有限公司	162,000,000.00	2019/6/26	2034/6/26	否
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	300,000,000.00	2024/9/20	2026/9/20	否

湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	300,000,000.00	2024/9/20	2026/9/20	否
上海科技京城管理发展有限公司	162,000,000.00	2019/6/26	2034/6/26	否
上海科技京城管理发展有限公司	820,000,000.00	2024/12/31	2037/7/14	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

(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	1,084.80	1,113.40

(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
应收股利	中泰信托有 限公司	180,000,000.00		180,000,000.00	

(2). 应付项目

☐适用√不适用

(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

详见本附注七、31 所有权或使用权受到限制的资产部分相应内容及本附注十四、5、（4）关联担保情况部分相应内容。

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

对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

本公司及所属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及所属子公司承担阶段性担保金额为 6.28 亿元。本公司管理层认为因此引致的财务承诺不会对本公司的财务状况和经营成果构成重大不利影响。

(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

单位：元币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资	见下述 1、2		
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

1、 2025 年 1 月 22 日，公司召开了第九届六次董事会会议，审议通过了《关于转让上海微星住房租赁运营有限公司 10%股权的议案》，拟以人民币 16,958.84 万元（暂估）的交易对价转让所持有的上海微星住房租赁运营有限公司 10%股权，该交易已于 2025 年 2 月 10 日经股东大会审议通过。

2、 2025 年 1 月 22 日，公司召开了第九届六次董事会会议，审议通过了《关于转让福建省闽中有机食品有限公司债权的议案》，拟以人民币 1,500 万元（暂估）转让公司对福建省闽中有机食品有限公司的债权。截止 2024 年 12 月 31 日，公司对福建省闽中有机食品有限公司债权余额 89,284,269.50 元，已计提坏账准备金额 89,284,269.50 元。

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	24,915,681.08
经审议批准宣告发放的利润或股利	24,915,681.08

根据 2025 年 4 月 28 日召开的公司第九届七次董事会会议决议，2024 年度利润分配预案为：

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.37 元（含税）。截至 2024 年 12 月 31 日，公司总股本 673,396,786 股，以此计算合计拟派发现金红利 24,915,681.08 元（含税）。本年度公司现金分红比例为 30.49%。公司 2024 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

分配方案尚须股东大会通过。

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

8、 其他

√适用☐不适用

2018年3月，公司拟参与上海智品置业有限公司（以下简称“智品置业”）名下上海古浪路的一块净地开发。公司通过全资子公司上海新黄浦投资有限公司（以下简称“新黄浦投资”）向上海智富茂城置业有限公司（与智品置业受同一实际控制人控制）支付合作意向金1亿元。由于目

标公司股权转让未能完成，债务人亦未向新黄浦投资返回意向金及其利息。2020年12月，新黄浦投资向上海市第二中级人民法院就智富企业发展（集团）有限公司、智品置业、丁勤富、严悦文提起诉讼，立案前采取诉讼前保全措施，查封了智品置业名下位于普陀区桃浦路674坊15、16丘的土地，土地性质属于商业用地，查封期限为2020年12月9日至2023年12月8日。双方于2021年1月29日进行诉讼前调解，因双方意愿差距较大无法达成一致意见，新黄浦投资于2021年2月2日在第二中级人民法院申请正式立案。

2022年2月25日，上海市第二中级人民法院判决智富企业发展（集团）有限公司、上海智品置业有限公司于判决生效之日起十日内向公司返回合作意向金1亿元及资金占用费，严悦文对上述付款义务承担连带还款责任。智富集团和智品公司不服一审判决，向上海市高级人民法院提起上诉，上海市高级人民法院于2022年10月20日开庭，判决公司胜诉。2022年12月8日，公司收到上海市第二中级人民法院执行案件受理通知书。2023年2月27日，上海市第二中级人民法院未能查到其他可供执行的财产，终结案件的执行。

2023年11月20日，上海市第二中级人民法院将上海智品置业有限公司名下位于普陀区桃浦路674坊15、16丘的土地的查封期限的到期日续封至2026年12月8日。

公司管理层根据实际情况、律师意见和客观存在的事实判断：新黄浦投资虽已对上述土地进行保全，但尚需经过审理、判决、执行、拍卖等程序，变现的过程预计较长且存在不确定性，经综合评估测试后，本期计提减值准备5,000万元，累计计提减值准备10,000万元。

本期计提的减值准备已经2025年4月28日召开的第九届七次董事会审议通过。

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	9,400,580.96	8,872,590.04
1年以内小计	9,400,580.96	8,872,590.04
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		

4 至 5 年		
5 年以上		
减：坏账准备	-369,925.10	-345,967.35
合计	9,030,655.86	8,526,622.69

(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										
其中：										
按组合计提坏账准备	9,400,580.96	100.00	369,925.10	3.94	9,030,655.86	8,872,590.04	100.00	345,967.35	3.90	8,526,622.69
其中：										
其中：组合 1 账龄组合	7,398,502.28	78.70	369,925.10	5.00	7,028,577.18	6,919,347.04	77.99	345,967.35	5.00	6,573,379.69
组合 2 合并范围内关联方组合	2,002,078.68	21.30			2,002,078.68	1,953,243.00	22.01			1,953,243.00
合计	9,400,580.96	100.00	369,925.10		9,030,655.86	8,872,590.04	100.00	345,967.35		8,526,622.69

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：组合 1 账龄组合

名称	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	7,398,502.28	369,925.10	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	7,398,502.28	369,925.10	

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

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	345,967.35			345,967.35
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	23,957.75			23,957.75
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2024年12月31日余额	369,925.10			369,925.10
---------------	------------	--	--	------------

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	
组合1账龄组合	345,967.35	23,957.75				369,925.10
合计	345,967.35	23,957.75				369,925.10

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
------	----------	----------	---------------	-------------------------	----------

客户一	7,082,959.97		7,082,959.97	75.35	369,925.10
客户二	1,711,282.11		1,711,282.11	18.20	
客户三	290,796.57		290,796.57	3.09	
客户四	174,469.00		174,469.00	1.86	
客户五	25,072.64		25,072.64	0.27	
合计	9,284,580.29		9,284,580.29	98.77	369,925.10

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	180,000,000.00	180,000,000.00
其他应收款	1,367,730,132.47	1,641,241,946.62
合计	1,547,730,132.47	1,821,241,946.62

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
中泰信托有限责任公司	180,000,000.00	180,000,000.00
合计	180,000,000.00	180,000,000.00

注：根据上海银保监局对本公司联营企业中泰信托有限责任公司下发的《审慎监管强制措施决定书》，实施了限制向本公司等 3 名股东分配红利的审慎监管强制措施决定，中泰信托有限责任公司 2022 年度利润分配方案待受到的审慎监管强制措施全部解除后，另行商议对本公司的分红事项。

(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	376,589,556.09	648,601,370.24
1 年以内小计	376,589,556.09	648,601,370.24
1 至 2 年	304,632,227.29	435,123,016.28
2 至 3 年	335,123,016.28	347,719,100.00
3 年以上		

3 至 4 年	267, 719, 100. 00	84, 166, 232. 81
4 至 5 年	84, 166, 232. 81	124, 632, 227. 29
5 年以上	2, 000, 000. 00	2, 000, 000. 00
减：坏账准备	2, 500, 000. 00	1, 000, 000. 00
合计	1, 367, 730, 132. 47	1, 641, 241, 946. 62

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款										
按组合计提预期信用损失的其他应收款	1, 370, 230, 132. 47	100. 00	2, 500, 000. 00	0. 18	1, 367, 730, 132. 47	1, 642, 241, 946. 62	100. 00	1, 000, 000. 00	0. 06	1, 641, 241, 946. 62
其中：组合 1 账龄组合	32, 000, 000. 00	2. 34	2, 500, 000. 00	7. 81	29, 500, 000. 00	2, 000, 000. 00	0. 12	1, 000, 000. 00	50. 00	1, 000, 000. 00
组合 2 合并范围内关联方组合	1, 338, 230, 132. 47	97. 66			1, 338, 230, 132. 47	1, 640, 241, 946. 62	99. 88			1, 640, 241, 946. 62
合计	1, 370, 230, 132. 47	100. 00	2, 500, 000. 00		1, 367, 730, 132. 47	1, 642, 241, 946. 62	100. 00	1, 000, 000. 00		1, 641, 241, 946. 62

信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：组合 1 账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	30,000,000.00	1,500,000.00	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	2,000,000.00	1,000,000.00	50.00
合计	32,000,000.00	2,500,000.00	

组合 2 合并范围内关联方组合

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合并范围内关联方组合	1,338,230,132.47		

(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
押金及保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
往来款	1,368,230,132.47	1,640,241,946.62
合计	1,370,230,132.47	1,642,241,946.62

(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	1,000,000.00			1,000,000.00
2024年1月1日余额在本期	1,000,000.00			1,000,000.00
—转入第二阶段				

--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,500,000.00			1,500,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	2,500,000.00			2,500,000.00

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	1,642,241,946.62			1,642,241,946.62
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	-272,011,814.15			-272,011,814.15
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	1,370,230,132.47			1,370,230,132.47

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用√不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

☐适用√不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用☐不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合 1 账龄组合	1,000,000.00	1,500,000.00				2,500,000.00
合计	1,000,000.00	1,500,000.00				2,500,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

☐适用√不适用

(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
客户一	548,556,003.56	40.03	往来款	1-5 年	
客户二	252,279,540.08	18.41	往来款	1 年以内	
客户三	242,499,100.00	17.70	往来款	1-5 年	
客户四	162,139,749.42	11.83	往来款	1 年以内	

客户五	53,828,704.76	3.93	往来款	1-2 年	
合计	1,259,303,097.82	91.90			

(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	2, 514, 152, 351.36	7, 235, 946. 76	2, 506, 916, 404. 60	2, 523, 652, 351.36	7, 235, 946. 76	2, 516, 416, 404. 60
对联营、合营企业投资	1, 616, 709, 929.33	12, 579, 190. 46	1, 604, 130, 738. 87	1, 533, 584, 116.07	12, 579, 190. 46	1, 521, 004, 925. 61
合计	4, 130, 862, 280.69	19, 815, 137. 22	4, 111, 047, 143. 47	4, 057, 236, 467. 43	19, 815, 137. 22	4, 037, 421, 330. 21

(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		
上海欣龙企业发展有限公司	180, 000, 000. 00	7, 235, 946. 76					180, 000, 000. 00	7, 235, 946. 76
上海恒立房地产开发有限公司	128, 568, 781. 44						128, 568, 781. 44	
上海科技京城管理发展有限公司	13, 500, 000. 00						13, 500, 000. 00	
上海欣南房地产开发有限公司	9, 500, 000. 00			9, 500, 000. 00				
华闻期货有限公司	582, 996, 692. 18						582, 996, 692. 18	
上海欣沁置业有限公司	588, 000, 000. 00						588, 000, 000. 00	
上海新余山置业有限公司	32, 500, 000. 00						32, 500, 000. 00	
新黄浦（浙江）	470, 950, 179. 14						470, 950, 179. 14	

投资发展有限公司	4								
上海欣合置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00		
上海新黄浦投资管理有限公司	288,000,000.00						288,000,000.00		
上海欣济置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00		
上海欣福置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00		
上海新蒲置业发展有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00		
上海陇闵置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00		
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	1,080,000.00						1,080,000.00		
上海玮浦企业管理有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00		
新黄浦（杭州）企业管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00		
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	24,838,143.25						24,838,143.25		
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	24,782,608.59						24,782,608.59		
上海浦伦稳晟置业有限公司	35,700,000.00						35,700,000.00		
合计	2,516,416,404.60	7,235,946.76		9,500,000.00			2,506,916,404.60	7,235,946.76	

(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											
小计											
二、联营企业											
上海微星住房租赁有限公司	63,358,959.37			-5,022,919.17						58,336,040.20	
中泰信托有限责任公司	1,325,425,341.37			87,503,438.25	3,852,007.99	-3,264,948.67				1,413,515,838.94	
江西瑞奇期货有限公司	132,220,624.87			2,458,234.86			-2,400,000.00			132,278,859.73	
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46									12,579,190.46	12,579,190.46

合计	1,533,584,116.07			84,938,753.94	3,852,007.99	-3,264,948.67	-2,400,000.00			1,616,709,929.33	12,579,190.46
----	------------------	--	--	---------------	--------------	---------------	---------------	--	--	------------------	---------------

(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	54,746,314.04	19,949,810.52	64,481,215.32	20,314,334.76
其他业务	10,013,317.00	6,826,975.42	8,488,556.97	8,573,156.30
合计	64,759,631.04	26,776,785.94	72,969,772.29	28,887,491.06

主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	54,746,314.04	19,949,810.52	64,481,215.32	20,314,334.76

主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产出租	54,746,314.04	19,949,810.52	64,481,215.32	20,314,334.76

主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海	54,746,314.04	19,949,810.52	64,481,215.32	20,314,334.76

(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	90,000,000.00	48,204,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	84,938,753.94	68,854,403.45
处置长期股权投资产生的投资收益	12,515,056.07	71,200,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,075,614.60	111,474.12
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,000,500.00
合计	189,529,424.61	189,370,377.57

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	420,647.19	
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	200,468.36	
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	133,469.10	

持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,632,538.19	
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	3,127,329.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	23,792.07	
少数股东权益影响额（税后）	200,036.18	
合计	19,290,624.35	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.83	0.1213	0.1213

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.40	0.0927	0.0927
-------------------------	------	--------	--------

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：赵峥嵘

董事会批准报送日期：2025年4月28日

修订信息

☐适用 ☒不适用