香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股票代號：00817)

海外監管公告

本海外監管公告乃由中國金茂控股集團有限公司(「**本公司**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條刊發。

本公司全資附屬公司上海金茂投資管理集團有限公司就其發行公司債券及中期票據事宜，已經於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)、中國貨幣網網站(www.chinamoney.com.cn)、上海清算所網站(www.shclearing.com.cn)及北京金融資產交易所網站(www.cfae.cn)刊發以下文件：

1、上海金茂投資管理集團有限公司公司債券中期報告（2025年）
2、上海金茂投資管理集團有限公司2025年1-6月財務報表附註
3、上海金茂投資管理集團有限公司2025年半年度報告

香港，2025年8月26日

於本公告日期，本公司董事為執行董事陶天海先生(主席)、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事崔焱先生、劉文先生、陳一江先生及王葳女士；以及獨立非執行董事劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。

上海金茂投资管理集团有限公司

公司债券中期报告

（2025 年）

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

注：发行人不设置监事会、监事。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、公司发行债券的偿债资金将主要来源于公司经营活动产生的收益和现金流。2025 年 1-6 月、2024 年、2023 年度、2022 年度，公司合并口径营业收入分别为 182.92 亿元、530.83 亿元、648.47 亿元、782.25 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 14.70 亿元、10.60 亿元、-43.28 亿元、-25.75 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-14.88 亿元、-50.59 亿元、50.93 亿元、-17.26 亿元。2025 年 1-6 月、2024 年度、2023 年度、2022 年度合并口径息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 33.06 亿元、51.64 亿元、1.65 亿元、67.33 亿元。公司所从事房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼，将可能会影响债券本息的按期兑付。

二、截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 74.36%、74.13%、72.05%、73.00%，公司资产负债率较高。2025 年 1-6 月、2024 年度、2023 年度、2022 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.61、1.28、0.04、1.42，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

三、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

四、报告期内，公司关联交易包括采购商品和接受劳务、出售商品和提供劳务、关联担保、关联方应收应付款、关联资金拆借等。2025 年 1-6 月、2024 年度、2023 年度、2022 年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 3.59 亿元、5.28 亿元、5.18 亿元、6.18 亿元；公司出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 1.85 亿元、7.45 亿

元、16. 37 亿元、11. 15 亿元。截至 2025 年 6 月 30 日，公司与关联方间的其他应收款余额合计 521.04 万元，其他应付款余额合计 1,012.67 万元，关联方往来余额较大。公司 2025 年 1-6 月、2024 年度、2023 年度、2022 年度关联方委托贷款资金拆出发生额分别为 0. 00 亿元、0. 00 亿元、134. 33 亿元和 2. 21 亿元，若未来公司存在未能及时充分披露关联交易 的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....6
第一节 发行人情况.....8
一、 公司基本信息.....8
二、 信息披露事务负责人.....8
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....9
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....10
五、 公司业务和经营情况.....10
六、 公司治理情况.....14
第二节 债券事项.....15
一、 公司债券情况.....15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....24
四、 公司债券募集资金使用情况.....24
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....26
第三节 报告期内重要事项.....28
一、 财务报告审计情况.....28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....28
三、 合并报表范围调整.....28
四、 资产情况.....29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....30
六、 负债情况.....31
七、 利润及其他损益来源情况.....32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....32
九、 对外担保情况.....33
十、 重大诉讼情况.....33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....33
十二、 向普通投资者披露的信息.....33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....33
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....33
第六节 备查文件目录.....34
财务报表.....36
附件一： 发行人财务报表.....36

释义

本公司、公司、发行人、上海金茂	指	上海金茂投资管理集团有限公司（曾用名为“方兴地产投资管理（上海）有限公司”、“金茂投资管理（上海）有限公司”）
中国金茂	指	China Jinmao Holdings Group Limited（中国金茂控股集团有限公司）
中国中化	指	中国中化控股有限责任公司
中化集团	指	中国中化集团有限公司
中化股份	指	中国中化股份有限公司
中化香港	指	Sinochem Hong Kong（Group）Company Limited（中化香港(集团)有限公司）
公司章程	指	上海金茂投资管理集团有限公司章程
22 金茂 04	指	上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）
23 金茂 01	指	上海金茂投资管理集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
25 金茂 01	指	上海金茂投资管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
25 金茂 03	指	上海金茂投资管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
25 金茂 05	指	上海金茂投资管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期、本报告期	指	2025 年 1-6 月
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
投资者、持有人	指	通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本公司债券的主体
公司董事	指	上海金茂投资管理集团有限公司执行董事
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的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
关联交易	指	与新会计准则中对于关联方所进行交易的定义具有相同含义
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（仅为本年度报告之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海金茂投资管理集团有限公司
中文简称	上海金茂
外文名称（如有）	Shanghai Jinmao Investment Management Group Co., Limited
外文缩写（如有）	JIM
法定代表人	陶天海
注册资本（万元）	1000 万美元
实缴资本（万元）	1000 万美元
注册地址	上海市 静安区广中西路 359、365 号 2305-2307 室
办公地址	北京市 西城区复兴门外大街 A2 号西城金茂中心
办公地址的邮政编码	100045
公司网址（如有）	无
电子信箱	hezhichao@sinochem.com

二、信息披露事务负责人

姓名	乔晓洁
在公司所任职务类型	□董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	北京市复兴门外大街 A2 号西城金茂中心 10 层
电话	010-59369899
传真	无
电子信箱	qiaoxiaojie@sinochem.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国金茂控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

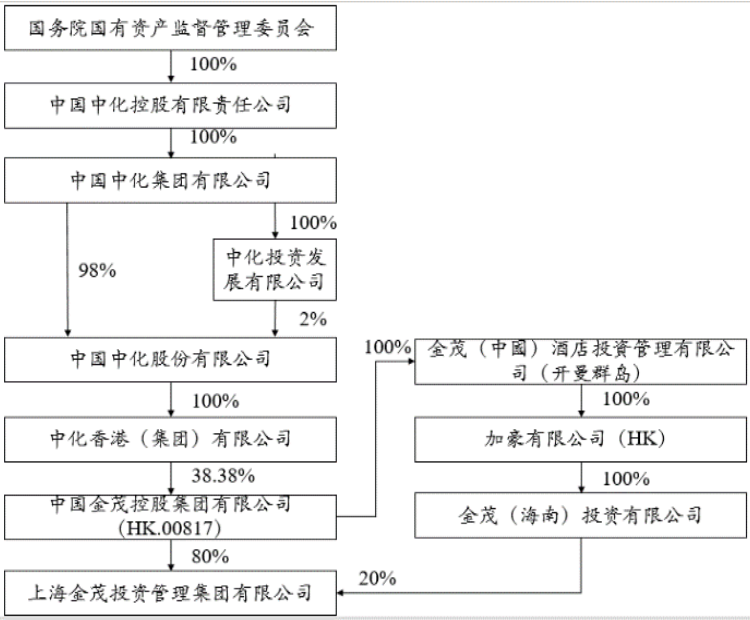
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权[1]受限情况：100%，无受限股份

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：38.38%，无受限股份

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

□适用 √不适用

实际控制人为自然人

□适用 √不适用

（二） 报告期内控股股东发生变更

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

□适用 √不适用

[1]均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
董事	张增根	执行董事	离任	2025/3/21	2025/4/16
高级管理人员	张增根	总经理	离任	2025/3/21	2025/4/16
董事	陶天海	执行董事	就任	2025/3/21	2025/4/16
高级管理人员	陶天海	总经理	就任	2025/3/21	2025/4/16
监事	丁宝刚	监事	离任	2025/3/21	2025/4/16

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 66.67%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：
发行人的法定代表人：陶天海
发行人的董事长或执行董事：陶天海
发行人的其他董事：无
发行人的监事：无
发行人的总经理：陶天海
发行人的财务负责人：乔晓洁
发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）公司从事的主要业务

公司主营业务主要为物业开发与销售，同时涉及少量租赁、物业管理、酒店运营业务。

（2）主要产品及其用途

公司一直专注于住宅、酒店、商业及综合业态领域优质项目的开发。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

（3）经营模式

近年来，公司凭借自身竞争优势，在公司经营方面一直处于行业领先地位。

①实力雄厚的股东背景

中国中化是国有大型骨干中央企业及全球财富 500 强企业之一，业务涵盖多个行业，综合实力雄厚。强大央企背景和股东大力支持造就了中国金茂位居国内前列的高端城市运营商地位，公司亦在政企合作、项目投资及客户储备等方面具有明显的竞争优势。目前，公司业务已涵盖高端地产开发、商务商业租赁及酒店投资与经营等多个板块，形成了以“金茂”品牌为核心的高端系列产品，在一二线城市相继开发了多个城市地标项目。

②差异化的业务发展模式

公司顺应国家战略及行业发展趋势，秉承母公司中国金茂城市运营商的发展战略，基于对城市潜能的远见，中国金茂整合国际领先的优质资源，引进合理互生的城市规划理念，实现区域功能和城市活力的全面提升。此外，公司探索并落地城市运营商管理新模式，从「一个金茂」大局出发，充分发挥板块间协同效应和联动优势，深耕核心城市，加快构建房地产发展新模式。

③出众的开发运营能力

在业务规模扩张的同时，公司不断夯实开发业务基础，积极落实母公司“绿色健康、智慧科技”的品质要求，发挥在住宅、酒店、商业及综合业态的操盘与实践中累积的丰富项目开发与经营经验，打造良好、高效的项目开发及运营能力，实现开发效率与高端品质的均好。目前，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有力实现项目价值的最大化。

④高端优质的品牌形象

“金茂”系高端产品已形成广泛的市场影响力，公司持续巩固品质领先的高端地产开发商形象，以高质量产品及高标准服务有效夯实产品溢价基础，支撑公司开发业务快速发展。同时，公司坚持践行绿色战略，积极打造以绿色科技为核心的产品软实力，绿色品牌价值逐年提升，绿色形象获得行业和顾客的广泛认可。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）行业发展阶段及周期性特点

①宏观经济稳中有进、稳中向好

2025 年上半年，通过更加积极有为的宏观政策持续发力，经济运行延续稳中向好发展态势，展现出强大韧性和活力，生产需求稳定增长，就业形势总体稳定，居民收入继续增加，新动能成长壮大，高质量发展取得新进展，社会大局保持稳定。初步核算，上半年国内生产总值同比增长 5.3%。展望未来，外部环境仍然复杂多变，内部结构性矛盾还没有根本缓解，下一步将继续做大做强国内大循环，坚定信心、保持定力，坚定不移推动经济高质量发展，以中国经济高质量发展的确定性应对外部不确定性，持续推动中国经济行稳致远。

②更大力度推动房地产市场止跌回稳

上半年，各地“因城施策”出台相关措施推动房地产止跌回稳，但 1-6 月全国新建商品房销售额同比下降 5.5%，房地产行业延续下行态势，市场分化加剧，绝大多数城市仍处在深度调整阶段，行业止跌回稳任重道远。未来房地产行业将继续在稳就业、稳企业、稳市场、稳预期中发挥重要支撑作用，高质量城市更新与高品质「好房子」建设将给行业企稳向好注入新动能，通过有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势。

（2）公司的行业地位

①公司的行业地位

公司是中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，中国金茂是世界五百强企业中国中化旗下八大核心板块之一城市运营板块的主要运营主体，公司在中国金茂体系内具有重要地位，因而在行业一直处于领先。

②公司竞争优势

公司是世界五百强企业中国中化旗下八大核心板块之一城市运营板块的运营主体中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，中国中化给予了极大支持并提升了公司核心竞争力，造就了公司位居国内前列的高端城市运营商地位，以及形成了公司产品高品质基础。公司主要竞争优势包括：

A.公司始终坚持城市运营商定位

公司始终坚持城市运营商定位，不断完善城市运营执行体系，深耕核心城市，聚焦城市综合体，协同发展 4 类业务，获取多项收益，关注投入产出效率和质量，持续释放城市未来生命力。

B.拥有适合本公司房地产开发模式的优质土地储备和已竣工物业

公司在中国的业务和过往业绩卓著，与中国中化、地方政府及业内经营商的关系良好，因此能够取得适合本公司房地产开发模式的优质土地。土地使用权的出让不仅取决于公司支付最高土地价格的能力，也取决于参与土地使用权竞投的公司的质素和声誉。本公司精心物色土地，以重质不重量的前提发展优质项目。本公司已发展或现有的项目均分布在北京、上海、西安、天津和青岛等大中型城市，在上述城市的项目位于或邻近商业中心或风景区，均属黄金地段。

C.出众的项目开发及营销能力

公司的经营策略令公司能够顺应客户需求作出调整，具有良好、高效的项目开发及营销能力。第一，公司严格筛选具潜质的土地作为开发项目，主力收购市中心黄金地段的土地，在其上兴建的物业享有可观的升值潜力。其次，在项目设计时，公司不仅与地方政府沟通，确保项目符合当地的发展计划，也会在施工前咨询目标客户的意见，以便确定最切合客户需要的设计。公司就每个开发项目编制详细的项目预算及通过公开招标方式遴选承建商和供货商以控制成本，缔造项目增值成果。公司制定了规范的营销和开盘制度，积极拓展自销团队，改善公司项目的营销情况。

D.凭借“绿色健康 智慧科技”，保持产品力领先

在全国各个城市中，“金茂”系高端产品的优良品质在市场上均树立了口碑。公司“绿色科技，金茂品质”的绿金理念是公司核心优势，公司“金茂”系产品目前形成了“金玉满堂”产品系列，特别是以金茂府为代表的绿色科技高端住宅，已成为健康人居典范，使得公司在迅速扩大规模、抢占市场份额的同时，逐步确立了品质领先的高端地产开发商形象，在人们对生活品质追求不断提高大背景下，公司产品的绿色高端及高品质形象使得公司在物业开发方面竞争优势明显。

E.与中国中化的关系

公司为中国中化成员企业，中国中化是国有大型骨干中央企业及全球财富 500 强企业之一，业务涵盖多个行业，包括生命科学、材料科学、石油化工、环境科学、橡胶轮胎、机械装备、城市运营、产业金融等八大领域，是全球规模最大的综合性化工企业。尤为重要的是，中国中化是国资委首批确定的 16 家以房地产为主业的央企之一，是中国领先的城市运营商和绿色建筑科技服务商。本公司为中国中化房地产板块的运营主体中国金茂在境内重要的房地产开发业务投资平台之一，凭借公司在国内稳固的业务根基及良好表现及中国中化的支持，公司能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中国中化的声誉争取新客户。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□适用 √不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
物业开发	161.64	140.40	13.14	88.37	168.68	149.51	11.37	89.58
租赁	6.01	1.17	80.50	3.28	6.54	1.01	84.55	3.47
酒店经营	4.95	3.31	33.06	2.71	4.65	2.83	39.11	2.47
其他业务	10.32	8.01	22.39	5.64	8.44	6.70	20.63	4.48
合计	182.92	152.89	16.42	100.00	188.31	160.05	15.01	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

不适用。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人以“释放城市未来生命力”为己任，持续推进“一核 • 三聚焦”业务战略升级，致力于成为以高品质开发为核心，聚焦精品持有和高端服务业务，聚焦建筑科技创新业务的领先城市运营商。

（1）坚持城市运营战略，公司聚焦一二线重点城市和经济圈周边高潜力城市，公司的可售及储备资源集中于一二线大中型城市，自持商业及高星级酒店亦具有较高的品质并集中于一线城市或旅游热点城市的核心地段，凭借公司具有竞争力的综合运营与管控能力，将有利实现项目价值的最大化。

（2）公司发挥“绿色健康，智慧科技”特色优势，围绕城市运营、产品升级、低碳运维三大环节，依托科技创新赋能城市的可持续进阶发展。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和房地产行业调控政策有较强的相关性，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，住宅市场深度调整，商业、酒店及写字楼市场依然处在复苏周期中，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能产生一定的影响。

公司业务线人员均在房地产行业具有丰富的经验，核心管理层均在房地产开发及经营方面具有多项目全周期的操盘经验，其对于行业发展趋势和相关政策具有很强把控能力，对客户变化的研判精准，有助于公司根据经济、政策情况与客户需求及时调整业务发展方向。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

□是 √否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1、业务

发行人具有独立面向市场自主经营的能力。发行人以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均独立招标进行。

2、资产

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。发行人的资产独立完整，对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

3、人员

发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司的董事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。

4、机构

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

5、财务

发行人设立了独立的财务部门，建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。发行人独立履行纳税申报及缴纳义务，独立开设银行账户，未与控股股东共用账户。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人对关联交易的外部审计及信息披露工作进行了明确规范。公司规定财务资本部牵头承担公司关联交易审计及披露的管理职能。公司对关联方交易作出了详细规定，主要内容包括：

1、明确了关联方的范畴及关联关系的定义；

2、对关联方交易定义；

3、明确关联方交易办公系统审核流程；

4、明确关联方交易外部审计及信息披露工作要求；

5、明确关联方交易初审、甄别和监控规则。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	22 金茂 04
3、债券代码	137679.SH
4、发行日	2022 年 9 月 29 日
5、起息日	2022 年 9 月 29 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 9 月 29 日
7、到期日	2027 年 9 月 29 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2023 年面向专业投资

	者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 金茂 01
3、债券代码	138864.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 2 月 20 日
7、到期日	2028 年 2 月 20 日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	25 金茂 01
3、债券代码	257375.SH
4、发行日	2025 年 2 月 21 日
5、起息日	2025 年 2 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 2 月 21 日
7、到期日	2029 年 2 月 21 日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.79
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,东方证券股份有限公司,申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	25 金茂 03
3、债券代码	257913.SH
4、发行日	2025 年 3 月 20 日
5、起息日	2025 年 3 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 3 月 20 日
7、到期日	2029 年 3 月 20 日
8、债券余额	16
9、截止报告期末的利率(%)	2.93
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,东方证券股份有限公司,申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	上海金茂投资管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	25 金茂 05
3、债券代码	259171.SH
4、发行日	2025 年 7 月 11 日
5、起息日	2025 年 7 月 11 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 7 月 11 日
7、到期日	2029 年 7 月 11 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	2.38
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息；到期一次性偿还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,东方证券股份有限公司,申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含选择权条款 √本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	137679.SH
债券简称	22 金茂 04
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（一）票面利率调整选择权 发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。 发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。 若发行人决定不行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 （二）投资者回售选择权 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券在存续期的第 3 年末按面值全部或部分回售给发行人。 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务： 1、发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。 2、发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。 3、发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。 4、回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。 5、发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。 6、如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

	为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务： 1、本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。 2、发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。 报告期内不涉及触发或执行。

债券代码	138864.SH
债券简称	23 金茂 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（一）票面利率调整选择权 发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。 发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。 若发行人决定不行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 （二）投资者回售选择权 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券在存续期的第 3 年末按面值全部或部分回售给发行人。 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务： 1、发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。 2、发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。 3、发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。 4、回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关

	变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。 5、发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。 6、如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务： 1、本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。 2、发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。 报告期内不涉及触发或执行。

债券代码	257375.SH
债券简称	25 金茂 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（一）票面利率调整选择权 1、发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。 2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。 3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。 发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。 4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。 （二）投资者回售选择权 1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。 2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

	（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。 （2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。 （3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。 （4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。 （5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。 （6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。 3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务： （1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。 （2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。 4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。 发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。 如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。 报告期内不涉及触发或执行。

债券代码	257913.SH
债券简称	25 金茂 03
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（一）票面利率调整选择权 1、发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。 2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。 3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。 4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。 （二）投资者回售选择权 1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。 2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务： （1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。 （2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。 （3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。 （4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。 （5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。 （6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。 3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务： （1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。 （2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。 4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

	发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。 如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。 报告期内不涉及触发或执行。

债券代码	259171.SH
债券简称	25 金茂 05
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（一）票面利率调整选择权 1、发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。 2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。 3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。 发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。 4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。 （二）投资者回售选择权 1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。 2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务： （1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。 （2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。 （3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。 （4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相

	关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。 （5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。 （6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。 3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务： （1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。 （2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。 4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。 发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。 如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。 报告期内不涉及触发或执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一） 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
257375.SH	25 金茂 01	否	-	17	0	0
257913.SH	25 金茂 03	否	-	16	0	0

（二） 报告期内募集资金用途涉及变更调整

□适用 √不适用

（三） 报告期内募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额	用于其他用途的金额
257375.SH	25 金茂 01	17	0	17	0	0	0	0
257913.SH	25 金茂 03	16	0	16	0	0	0	0

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
257375.SH	25 金茂 01	全部置换偿还 22 金茂 01 回售本金的自有资金	-
257913.SH	25 金茂 03	1 亿元用于置换偿还 22 金茂 01 回售本金的自有资金，15 亿元用于偿还 22 金茂 02 回售本金	-

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

□适用 √不适用

5. 募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

6. 募集资金用于临时补流

□适用 √不适用

（四） 报告期内募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
257375.SH	25 金茂 01	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金或置换偿还回售公司债券本金的自有资金	全部置换偿还 22 金茂 01 回售本金的自有资金	是	不适用	是	是
257913.SH	25 金茂 03	本期债券募集资	1 亿元用于置	是	不适用	是	是

		金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金或置换偿还回售公司债券本金的自有资金	换偿还 22 金茂 01 回售本金的自有资金，15 亿元用于偿还 22 金茂 02 回售本金				

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况
□适用 √不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：137679.SH

债券简称	22 金茂 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。 偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。 其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2025 年 6 月末，公司流动资产为 2,811.20 亿元，其中货币资金为 263.78 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：138864.SH

债券简称	23 金茂 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。 偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。

	其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2025 年 6 月末，公司流动资产为 2,811.20 亿元，其中货币资金为 263.78 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：257375.SH

债券简称	25 金茂 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。 偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。 其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2025 年 6 月末，公司流动资产为 2,811.20 亿元，其中货币资金为 263.78 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：257913.SH

债券简称	25 金茂 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。 偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。 其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2025 年 6 月末，公司流动资产为 2,811.20 亿元，其中货币资金为 263.78 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（	不适用

如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：259171.SH

债券简称	25 金茂 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无增信。 偿债计划：与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。 其他偿债保障措施：本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2025 年 6 月末，公司流动资产为 2,811.20 亿元，其中货币资金为 263.78 亿元。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

□标准无保留意见 □其他审计意见 √未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收票据	商业承兑汇票、银行承兑汇票	0.23	-51.06	本期收到票据大部分已承兑
预付款项	预付土地款	43.33	151.48	本期新增预付土地款
其他应收款	关联方往来款、押金保证金等	922.16	38.70	关联方往来款项增加
长期股权投资	持有联合营公司的长期股权投资	571.16	10.24	
货币资金	银行存款	263.78	-15.47	
应收账款	物业销售款项	8.32	-21.95	
存货	开发产品、开发成本	1,445.38	-3.36	
合同资产	已完工未结算项目款项	15.80	16.61	
其他流动资产	预缴税费	112.07	7.41	
无形资产	土地使用权、电脑软件	11.48	9.44	
固定资产	房屋及建筑物、机器设备	78.89	18.15	
在建工程	在建项目	40.52	-0.95	
使用权资产	房屋租赁	6.64	-8.16	
长期待摊费用	市政配套支出	1.89	13.86	
递延所得税资产	可抵扣亏损、抵销内部未实现利润、预缴土地增值税	34.55	-5.45	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	263.78	41.47		15.72
存货	1,445.38	580.93		40.19
投资性房地产	252.61	62.74	62.74	24.84
固定资产	78.89	39.55		50.13
长期股权投资	571.16	8.47		1.48
使用权资产	6.64	1.39		20.93
合计	2,618.46	734.55	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为300.71 亿元和 244.16 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.81%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	70.01	165.00	235.01	96.25
银行贷款	-	0.20	2.95	3.15	1.29
非银行金融机构贷款	-	0.00	6.00	6.00	2.46
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	70.21	173.95	244.16	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 90.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 140.50 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 705.64 亿元和776.55 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.05%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	70.01	165.00	235.01	30.26
银行贷款	-	48.93	486.51	535.44	68.95
非银行金融机构贷款	-	0.07	6.03	6.10	0.79
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	119.01	657.54	776.55	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 90.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 140.50 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 20.5 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 20.5 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	4.51	7.38	
应付票据	4.23	-62.80	主要为本期兑付到期票据变动
预收款项	41.26	33.14	预收的购买资产权益款项
其他应付款	1,195.31	26.65	
应付职工薪酬	0.83	15.28	
递延收益	4.43	-1.34	
应付账款	180.27	-6.46	
合同负债	533.83	11.68	
一年内到期的非流动负债	116.47	24.85	
长期借款	492.54	16.20	
应付债券	165.00	-21.62	
应交税费	47.16	-14.57	
其他流动负债	48.45	18.95	
租赁负债	5.69	-5.79	
递延所得税负债	52.07	0.54	

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：20.92 亿元

报告期非经常性损益总额：7.37 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□适用 √不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：195. 66 亿元

报告期末对外担保的余额：248.99 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：53.33 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：125.60 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%： □是 √否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

□是 √否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 专项品种公司债券[2]应当披露的其他事项

□适用 √不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

[2] 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，**http://www.sse.com.cn/**。

（以下无正文）

（以下无正文，为上海金茂投资管理集团有限公司2025年公司债券中期报告盖章页）

上海金茂投资管理集团有限公司

2025 年 8 月 26 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 上海金茂投资管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	26,378,084,511.93	31,203,834,552.66
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	15,000,000.00	41,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	22,603,245.12	47,209,463.72
应收账款	831,841,383.39	1,066,149,018.12
应收款项融资		
预付款项	4,332,627,126.55	1,723,024,766.74
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	92,215,531,091.78	66,485,240,646.50
其中：应收利息		
应收股利		7,086,282.76
买入返售金融资产		
存货	144,538,070,238.90	149,569,168,866.56
其中：数据资源		
合同资产	1,579,789,938.31	1,354,861,405.20
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,206,514,768.43	10,434,198,309.94
流动资产合计	281,120,062,304.41	261,924,687,029.44
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	67,200,000.00	67,200,000.00
长期股权投资	57,116,403,496.49	51,810,593,174.69

其他权益工具投资	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
其他非流动金融资产	5,585,410,577.85	5,622,802,959.52
投资性房地产	25,260,522,200.18	25,257,161,291.70
固定资产	7,889,043,577.11	6,676,715,015.36
在建工程	4,052,111,377.35	4,090,678,669.81
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	664,432,879.64	722,899,165.91
无形资产	1,147,559,852.24	1,049,197,025.02
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	188,562,938.72	165,826,698.17
递延所得税资产	3,454,971,913.71	3,654,074,093.32
其他非流动资产		
非流动资产合计	107,826,218,813.29	101,517,148,093.50
资产总计	388,946,281,117.70	363,441,835,122.94
流动负债：		
短期借款	451,300,000.00	419,900,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	422,993,175.13	1,137,458,036.96
应付账款	18,026,931,283.91	19,271,591,065.10
预收款项	4,125,601,982.60	3,099,274,557.46
合同负债	53,383,215,496.92	47,801,027,728.39
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	83,453,995.71	72,093,748.37
应交税费	4,716,100,063.87	5,520,062,191.62
其他应付款	119,530,786,108.90	94,375,557,777.38
其中：应付利息		
应付股利	10,506,871,886.01	9,249,530,792.27
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	11,646,696,215.89	9,328,501,506.96
其他流动负债	4,844,692,221.38	4,073,081,833.55
流动负债合计	217,231,770,544.31	185,098,548,445.79
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	49,253,737,764.81	42,388,633,453.75
应付债券	16,500,000,000.00	21,050,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	569,073,625.32	604,254,874.61
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	443,360,278.78	448,734,958.42
递延所得税负债	5,206,507,148.85	5,179,340,173.39
其他非流动负债		14,650,000,000.00
非流动负债合计	71,972,678,817.76	84,320,963,460.17
负债合计	289,204,449,362.07	269,419,511,905.96
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	73,027,400.00	73,027,400.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,234,847,941.42	2,974,829,521.14
减：库存股		
其他综合收益	-63,292,357.46	-64,694,024.72
专项储备		
盈余公积	36,513,700.00	36,513,700.00
一般风险准备		
未分配利润	11,169,893,173.71	10,090,313,016.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,450,989,857.67	13,109,989,612.49
少数股东权益	85,290,841,897.96	80,912,333,604.49
所有者权益（或股东权益）合计	99,741,831,755.63	94,022,323,216.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	388,946,281,117.70	363,441,835,122.94

公司负责人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	75,375,462.03	50,390,158.69
交易性金融资产	15,000,000.00	41,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	3,000.00	1,332,245.27
其他应收款	47,992,276,146.22	58,802,192,437.57
其中：应收利息		
应收股利	5,139,159,911.45	4,609,159,911.45
存货		1,128,997.57
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		
流动资产合计	48,082,654,608.25	58,896,043,839.10
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	15,579,174,268.16	12,486,507,176.80
其他权益工具投资	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
其他非流动金融资产		45,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	149,486.41	149,486.41
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	533,430.59	722,215.68
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	240,290,887.72	240,290,887.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	18,220,148,072.88	15,172,669,766.61
资产总计	66,302,802,681.13	74,068,713,605.71
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	18,652,232.75	36,145,462.98
其他应付款	35,918,918,552.78	37,766,995,488.63
其中：应付利息		
应付股利	514,920,982.49	124,920,982.49
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,021,150,110.05	2,576,194,086.14
其他流动负债		
流动负债合计	42,958,720,895.58	40,379,335,037.75
非流动负债：		
长期借款	895,392,073.87	6,963,831,847.42
应付债券	16,500,000,000.00	21,050,000,000.00
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,395,392,073.87	28,013,831,847.42
负债合计	60,354,112,969.45	68,393,166,885.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	73,027,400.00	73,027,400.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	2,841,506,675.07	2,841,506,675.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	36,513,700.00	36,513,700.00
未分配利润	2,997,641,936.61	2,724,498,945.47
所有者权益（或股东权益）合计	5,948,689,711.68	5,675,546,720.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	66,302,802,681.13	74,068,713,605.71

公司负责人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	18,291,519,966.88	18,829,726,753.45
其中：营业收入	18,291,519,966.88	18,829,726,753.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,911,553,032.54	18,418,281,018.25
其中：营业成本	15,288,888,809.82	16,004,224,610.18
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	327,965,124.06	-177,519,079.10
销售费用	768,078,155.91	992,824,222.61
管理费用	778,979,910.69	844,254,218.01
研发费用	14,070,775.00	43,388,975.28
财务费用	733,570,257.06	711,108,071.27
其中：利息费用	932,854,820.62	1,019,481,252.40
利息收入	202,100,962.48	321,241,018.63
加：其他收益	216,340,824.31	310,767,105.24
投资收益（损失以“－”号填列）	1,695,845,064.49	1,815,928,503.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	813,879,314.33	1,171,715,458.99

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）	-4,979,443.75	-123,436,343.40
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-173,409,016.10	3,413,760.76
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-27,128,850.43	-157,661,381.36
资产处置收益（损失以“－”号填列）		18,485.08
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,086,635,512.86	2,260,475,864.65
加：营业外收入	23,123,152.57	141,097,444.66
减：营业外支出	18,188,106.11	9,531,315.80
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,091,570,559.32	2,392,041,993.51
减：所得税费用	673,849,633.67	427,882,554.05
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,417,720,925.65	1,964,159,439.46
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,417,720,925.65	1,964,159,439.46
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）	1,469,580,157.65	1,401,255,455.99
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-51,859,232.00	562,903,983.47
六、其他综合收益的税后净额	73,955,135.10	-122,036,601.64
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,401,667.26	-2,653,804.45
1．不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2．将重分类进损益的其他综合收益	1,401,667.26	-2,653,804.45
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

（8）外币财务报表折算差额	4,250,526.76	-2,653,804.45
（9）其他	-2,848,859.50	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	72,553,467.84	-119,382,797.19
七、综合收益总额	1,491,676,060.75	1,842,122,837.82
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,470,981,824.91	1,398,601,651.54
（二）归属于少数股东的综合收益总额	20,694,235.84	443,521,186.28
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	255,110,942.35	143,907,171.59
减：营业成本		
税金及附加	1,699,282.02	1,609,720.02
销售费用	3,985.92	3,985.92
管理费用	24,187,417.28	14,377,879.22
研发费用		
财务费用	322,213,431.90	179,740,293.10
其中：利息费用	746,449,662.59	769,229,504.45
利息收入	429,345,656.28	589,577,537.55
加：其他收益	4,019,562.21	425.92
投资收益（损失以“－”号填列）	750,822,924.69	1,863,978.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,452,908.64	1,863,978.60
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）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	661,849,312.13	-49,960,302.15
加：营业外收入	1,293,679.01	5,766,530.00

减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	663,142,991.14	-44,193,772.15
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	663,142,991.14	-44,193,772.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	663,142,991.14	-44,193,772.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	663,142,991.14	-44,193,772.15
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：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	25,202,265,187.53	21,142,962,728.70
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		

收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	383,268,026.25	544,977,283.81
收到其他与经营活动有关的现金	12,056,290,948.85	13,519,167,902.12
经营活动现金流入小计	37,641,824,162.63	35,207,107,914.63
购买商品、接受劳务支付的现金	24,962,119,111.11	26,376,748,748.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,032,466,632.90	1,108,576,592.45
支付的各项税费	2,768,802,449.56	3,178,477,711.58
支付其他与经营活动有关的现金	10,366,164,428.58	7,562,686,159.77
经营活动现金流出小计	39,129,552,622.15	38,226,489,212.20
经营活动产生的现金流量净额	-1,487,728,459.52	-3,019,381,297.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	38,012,077,842.67	7,393,532,882.27
取得投资收益收到的现金	246,717,514.80	495,810,603.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,924,109.54	455,129.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	430,385,704.88	320,295,294.85
收到其他与投资活动有关的现金	755,267,588.54	115,758,755.29
投资活动现金流入小计	39,446,372,760.43	8,325,852,665.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197,844,929.87	301,318,672.65
投资支付的现金	61,577,827,205.91	16,942,920,059.21
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	1,455,674,528.10	977,433,128.98
投资活动现金流出小计	63,231,346,663.88	18,221,671,860.84
投资活动产生的现金流量净额	-23,784,973,903.45	-9,895,819,195.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,676,121,335.00	142,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,676,121,335.00	126,900,000.00

取得借款收到的现金	102,665,596,555.07	69,674,686,410.22
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	109,341,717,890.07	69,816,886,410.22
偿还债务支付的现金	84,881,050,470.90	41,223,117,631.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,290,926,417.07	2,400,098,993.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,209.25	357,772,853.38
支付其他与筹资活动有关的现金	2,110,795,405.14	9,600,233,921.63
筹资活动现金流出小计	89,282,772,293.11	53,223,450,547.16
筹资活动产生的现金流量净额	20,058,945,596.96	16,593,435,863.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-42,530,792.22	-64,505,788.47
五、现金及现金等价物净增加额	-5,256,287,558.23	3,613,729,581.42
加：期初现金及现金等价物余额	27,487,205,444.69	24,617,468,370.29
六、期末现金及现金等价物余额	22,230,917,886.46	28,231,197,951.71

公司负责人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	437,389,127.21	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	39,367,497,826.00	31,832,249,064.51
经营活动现金流入小计	39,804,886,953.21	31,832,249,064.51
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	6,359,794.51	2,639,818.63
支付的各项税费	41,992,421.58	21,050,988.44
支付其他与经营活动有关的现金	46,776,786,236.74	28,632,653,138.15
经营活动现金流出小计	46,825,138,452.83	28,656,343,945.22
经营活动产生的现金流量净额	-7,020,251,499.62	3,175,905,119.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	46,918,771,203.65	8,808,345,608.41
取得投资收益收到的现金	960,055,098.56	428,050,375.29
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	258,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	48,136,826,302.21	9,236,395,983.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	41,319,611,188.24	6,907,007,834.54

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	41,319,611,188.24	6,907,007,834.54
投资活动产生的现金流量净额	6,817,215,113.97	2,329,388,149.16
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	18,476,598,694.40	19,300,564,625.49
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	18,476,598,694.40	19,300,564,625.49
偿还债务支付的现金	17,468,719,700.46	16,476,057,050.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	774,762,939.39	850,293,406.74
支付其他与筹资活动有关的现金	5,094,365.56	
筹资活动现金流出小计	18,248,577,005.41	17,326,350,457.19
筹资活动产生的现金流量净额	228,021,688.99	1,974,214,168.30
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	24,985,303.34	7,479,507,436.75
加：期初现金及现金等价物余额	50,221,519.35	609,165,814.80
六、期末现金及现金等价物余额	75,206,822.69	8,088,673,251.55

公司负责人：陶天海 主管会计工作负责人：乔晓洁 会计机构负责人：乔晓洁

合并资产负债表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1	——	——	
货币资金	2	26,378,084,511.93	31,203,834,552.66	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	15,000,000.00	41,000,000.00	八、（二）
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8	22,603,245.12	47,209,463.72	八、（三）
应收账款	9	831,841,383.39	1,066,149,018.12	八、（四）
应收款项融资	10			
预付款项	11	4,332,627,126.55	1,723,024,766.74	八、（五）
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	92,215,531,091.78	66,485,240,646.50	八、（六）
其中：应收股利	17		7,086,282.76	八、（六）
△买入返售金融资产	18			
存货	19	144,538,070,238.90	149,569,168,866.56	八、（七）
其中：原材料	20	115,682,199,564.62	117,614,777,240.63	八、（七）
库存商品（产成品）	21	28,855,870,674.28	31,954,391,625.93	八、（七）
合同资产	22	1,579,789,938.31	1,354,861,405.20	八、（八）
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	11,206,514,768.43	10,434,198,309.94	八、（九）
流动资产合计	28	281,120,062,304.41	261,924,687,029.44	
非流动资产：	29	——	——	
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35	67,200,000.00	67,200,000.00	八、（十）
长期股权投资	36	57,116,403,496.49	51,810,593,174.69	八、（十一）
其他权益工具投资	37	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	八、（十二）
其他非流动金融资产	38	5,585,410,577.85	5,622,802,959.52	八、（十三）
投资性房地产	39	25,260,522,200.18	25,257,161,291.70	八、（十四）
固定资产	40	7,889,043,577.11	6,676,715,015.36	八、（十五）
其中：固定资产原价	41	10,825,929,251.38	9,476,624,700.74	八、（十五）
累计折旧	42	2,937,001,256.49	2,799,926,974.74	八、（十五）
固定资产减值准备	43			
在建工程	44	4,052,111,377.35	4,090,678,669.81	八、（十六）
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47	664,432,879.64	722,899,165.91	八、（十七）
无形资产	48	1,147,559,852.24	1,049,197,025.02	八、（十八）
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51	188,562,938.72	165,826,698.17	八、（十九）
递延所得税资产	52	3,454,971,913.71	3,654,074,093.32	八、（二十）
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	107,826,218,813.29	101,517,148,093.50	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
资　产　总　计	77	388,946,281,117.70	363,441,835,122.94	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并资产负债表（续）

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	78	——	——	
短期借款	79	451,300,000.00	419,900,000.00	八、（二十一）
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85	422,993,175.13	1,137,458,036.96	八、（二十二）
应付账款	86	18,026,931,283.91	19,271,591,065.10	八、（二十三）
预收款项	87	4,125,601,982.60	3,099,274,557.46	八、（二十四）
合同负债	88	53,383,215,496.92	47,801,027,728.39	八、（二十五）
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94	83,453,995.71	72,093,748.37	八、（二十六）
其中：应付工资	95	40,314,491.20	29,265,850.79	八、（二十六）
应付福利费	96	874,644.58	923,467.98	八、（二十六）
#其中：职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98	4,716,100,063.87	5,520,062,191.62	八、（二十七）
其中：应交税金	99	4,690,158,290.57	5,491,335,799.00	八、（二十七）
其他应付款	100	119,530,786,108.90	94,375,557,777.38	八、（二十八）
其中：应付股利	101	10,506,871,886.01	9,249,530,792.27	八、（二十八）
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105	11,646,696,215.89	9,328,501,506.96	八、（二十九）
其他流动负债	106	4,844,692,221.38	4,073,081,833.55	八、（三十）
流动负债合计	107	217,231,770,544.31	185,098,548,445.79	
非流动负债：	108	——	——	
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110	49,253,737,764.81	42,388,633,453.75	八、（三十一）
应付债券	111	16,500,000,000.00	21,050,000,000.00	八、（三十二）
其中：优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116	569,073,625.32	604,254,874.61	八、（三十三）
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120	443,360,278.78	448,734,958.42	八、（三十四）
递延所得税负债	121	5,206,507,148.85	5,179,340,173.39	八、（二十）
其他非流动负债	122		14,650,000,000.00	八、（三十五）
其中：特准储备基金	123			
非流动负债合计	124	71,972,678,817.76	84,320,963,460.17	
负 债 合 计	125	289,204,449,362.07	269,419,511,905.96	
所有者权益（或股东权益）：	126	——	——	
实收资本（或股本）	127	73,027,400.00	73,027,400.00	八、（三十六）
国家资本	128			
国有法人资本	129	73,027,400.00	73,027,400.00	八、（三十六）
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
#减：已归还投资	133			
实收资本（或股本）净额	134	73,027,400.00	73,027,400.00	八、（三十六）
其他权益工具	135			
其中：优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138	3,234,847,941.42	2,974,829,521.14	八、（三十七）
减：库存股	139			
其他综合收益	140	-63,292,357.46	-64,694,024.72	八、（五十四）
其中：外币报表折算差额	141	-312,018,164.67	-316,268,691.43	八、（五十四）
专项储备	142			
盈余公积	143	36,513,700.00	36,513,700.00	八、（三十八）
其中：法定公积金	144	36,513,700.00	36,513,700.00	八、（三十八）
任意公积金	145			
#储备基金	146			
#企业发展基金	147			
#利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	11,169,893,173.71	10,090,313,016.07	八、（三十九）
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	14,450,989,857.67	13,109,989,612.49	
*少数股东权益	152	85,290,841,897.96	80,912,333,604.49	
所有者权益（或股东权益）合计	153	99,741,831,755.63	94,022,323,216.98	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	388,946,281,117.70	363,441,835,122.94	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并利润表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	18,291,519,966.88	18,829,726,753.45	
其中：营业收入	2	18,291,519,966.88	18,829,726,753.45	八、（四十）
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	17,911,553,032.54	18,418,281,018.25	
其中：营业成本	8	15,288,888,809.82	16,004,224,610.18	八、（四十）
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	327,965,124.06	-177,519,079.10	
销售费用	22	768,078,155.91	992,824,222.61	八、（四十一）
管理费用	23	778,979,910.69	844,254,218.01	八、（四十二）
研发费用	24	14,070,775.00	43,388,975.28	八、（四十三）
财务费用	25	733,570,257.06	711,108,071.27	八、（四十四）
其中：利息费用	26	932,854,820.62	1,019,481,252.40	八、（四十四）
利息收入	27	202,100,962.48	321,241,018.63	八、（四十四）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	-20,127,259.68	8,417,856.38	八、（四十四）
其他	29			
加：其他收益	30	216,340,824.31	310,767,105.24	八、（四十五）
投资收益（损失以“-”号填列）	31	1,695,845,064.49	1,815,928,503.13	八、（四十六）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	813,879,314.33	1,171,715,458.99	八、（四十六）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-4,979,443.75	-123,436,343.40	八、（四十七）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-173,409,016.10	3,413,760.76	八、（四十八）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-27,128,850.43	-157,661,381.36	八、（四十九）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39		18,485.08	八、（五十）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	2,086,635,512.86	2,260,475,864.65	
加：营业外收入	41	23,123,152.57	141,097,444.66	八、（五十一）
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43	18,188,106.11	9,531,315.80	八、（五十二）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	2,091,570,559.32	2,392,041,993.51	
减：所得税费用	45	673,849,633.67	427,882,554.05	八、（五十三）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	1,417,720,925.65	1,964,159,439.46	
（一）按所有权归属分类：	47	——	——	
归属于母公司所有者的净利润	48	1,469,580,157.65	1,401,255,455.99	
*少数股东损益	49	-51,859,232.00	562,903,983.47	
（二）按经营持续性分类：	50	——	——	
持续经营净利润	51	1,417,720,925.65	1,964,159,439.46	
终止经营净利润	52			
六、其他综合收益的税后净额	53	73,955,135.10	-122,036,601.64	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	1,401,667.26	-2,653,804.45	八、（五十四）
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1.重新计量设定受益计划变动额	56			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3.其他权益工具投资公允价值变动	58			
4.企业自身信用风险公允价值变动	59			
△ 5.不能转损益的保险合同金融变动	60			
6.其他	61			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	1,401,667.26	-2,653,804.45	八、（五十四）
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2.其他债权投资公允价值变动	64			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6.其他债权投资信用减值准备	68			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
8.外币财务报表折算差额	70	4,250,526.76	-2,653,804.45	八、（五十四）
△9.可转损益的保险合同金融变动	71			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11.其他	73	-2,848,859.50		八、（五十四）
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	72,553,467.84	-119,382,797.19	八、（五十四）
七、综合收益总额	75	1,491,676,060.75	1,842,122,837.82	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	1,470,981,824.91	1,398,601,651.54	
*归属于少数股东的综合收益总额	77	20,694,235.84	443,521,186.28	
八、每股收益：	78	——	——	
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并现金流量表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项　　目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	25,202,265,187.53	21,142,962,728.70	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16	383,268,026.25	544,977,283.81	
收到其他与经营活动有关的现金	17	12,056,290,948.85	13,519,167,902.12	
经营活动现金流入小计	18	37,641,824,162.63	35,207,107,914.63	
购买商品、接收劳务支付的现金	19	24,962,119,111.11	26,376,748,748.40	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	1,032,466,632.90	1,108,576,592.45	
支付的各项税费	30	2,768,802,449.56	3,178,477,711.58	
支付其他与经营活动有关的现金	31	10,366,164,428.58	7,562,686,159.77	
经营活动现金流出小计	32	39,129,552,622.15	38,226,489,212.20	
经营活动产生的现金流量净额	33	-1,487,728,459.52	-3,019,381,297.57	八、（五十五）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	38,012,077,842.67	7,393,532,882.27	
取得投资收益收到的现金	36	246,717,514.80	495,810,603.50	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	1,924,109.54	455,129.33	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	430,385,704.88	320,295,294.85	
收到其他与投资活动有关的现金	39	755,267,588.54	115,758,755.29	
投资活动现金流入小计	40	39,446,372,760.43	8,325,852,665.24	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	197,844,929.87	301,318,672.65	
投资支付的现金	42	61,577,827,205.91	16,942,920,059.21	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45	1,455,674,528.10	977,433,128.98	
投资活动现金流出小计	46	63,231,346,663.88	18,221,671,860.84	
投资活动产生的现金流量净额	47	-23,784,973,903.45	-9,895,819,195.60	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49	6,676,121,335.00	142,200,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	6,676,121,335.00	126,900,000.00	
取得借款所收到的现金	51	102,665,596,555.07	69,674,686,410.22	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	109,341,717,890.07	69,816,886,410.22	
偿还债务所支付的现金	54	84,881,050,470.90	41,223,117,631.73	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	2,290,926,417.07	2,400,098,993.80	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	13,209.25	357,772,853.38	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	2,110,795,405.14	9,600,233,921.63	
筹资活动现金流出小计	58	89,282,772,293.11	53,223,450,547.16	
筹资活动产生的现金流量净额	59	20,058,945,596.96	16,593,435,863.06	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-42,530,792.22	-64,505,788.47	
五、现金及现金等价物净增加额	61	-5,256,287,558.23	3,613,729,581.42	八、（五十五）
加：期初现金及现金等价物余额	62	27,487,205,444.69	24,617,468,370.29	八、（五十五）
六、期末现金及现金等价物余额	63	22,230,917,886.46	28,231,197,951.71	八、（五十五）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并所有者权益变动表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本年金额													
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	73,027,400.00				2,974,829,521.14		-64,694,024.72		36,513,700.00		10,090,313,016.07	13,109,989,612.49	80,912,333,604.49	94,022,323,216.98
加：会计政策变更	2	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
前期差错更正	3	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
其他	4														
二、本年年初余额	5	73,027,400.00				2,974,829,521.14		-64,694,024.72		36,513,700.00		10,090,313,016.07	13,109,989,612.49	80,912,333,604.49	94,022,323,216.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					260,018,420.28		1,401,667.26				1,079,580,157.64	1,341,000,245.18	4,378,508,293.47	5,719,508,538.65
（一）综合收益总额	7	——	——	——	——	——	——	1,401,667.26	——	——	——	1,469,580,157.64	1,470,981,824.90	20,694,235.84	1,491,676,060.74
（二）所有者投入和减少资本	8					260,018,420.28							260,018,420.28	5,389,639,073.08	5,649,657,493.36
1.所有者投入的普通股	9		——	——	——	245,034,425.58	——	——	——	——	——	——	245,034,425.58	6,192,167,671.30	6,437,202,096.88
2.其他权益工具持有者投入资本	10						——	——	——	——	——	——		-802,528,598.22	-802,528,598.22
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		——	——	——		——	——	——	——	——	——			
4.其他	12		——	——	——	14,983,994.70							14,983,994.70		14,983,994.70
（三）专项储备提取和使用	13		——	——	——										
1.提取专项储备	14	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
2.使用专项储备	15	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
（四）利润分配	16											-390,000,000.00	-390,000,000.00	-1,031,825,015.45	-1,421,825,015.45
1.提取盈余公积	17	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
其中：法定公积金	18	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
任意公积金	19	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#储备基金	20	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#企业发展基金	21	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#利润归还投资	22	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
△ 2.提取一般风险准备	23	——	——	——	——	——	——	——	——	——				——	
3.对所有者（或股东）的分配	24	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	-390,000,000.00	-390,000,000.00	-1,031,825,015.45	-1,421,825,015.45
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		——	——	——		——	——	——	——	——	——		——	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		——	——	——	——	——	——	——		——	——		——	
3.盈余公积弥补亏损	29	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
5.其他综合收益结转留存收益	31	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	73,027,400.00				3,234,847,941.42		-63,292,357.46		36,513,700.00		11,169,893,173.71	14,450,989,857.67	85,290,841,897.96	99,741,831,755.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	上年金额														
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	58,652,000.00				3,500,780,055.00		-34,277,565.63		29,326,000.00		9,686,539,631.04	13,241,020,120.41	85,224,947,169.67	98,465,967,290.08
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	58,652,000.00				3,500,780,055.00		-34,277,565.63		29,326,000.00		9,686,539,631.04	13,241,020,120.41	85,224,947,169.67	98,465,967,290.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					27,346,261.66		-2,653,804.45				1,305,417,099.42	1,330,109,556.63	-3,903,487,832.39	-2,573,378,275.76
（一）综合收益总额	7	——	——	——	——	——	——	-2,653,804.45	——	——	——	1,401,255,455.99	1,398,601,651.54	443,521,186.28	1,842,122,837.82
（二）所有者投入和减少资本	8					27,346,261.66						-95,838,356.57	-68,492,094.91	-2,241,135,206.76	-2,309,627,301.67
1.所有者投入的普通股	9		——	——	——		——	——	——	——	——	——		277,406,782.90	277,406,782.90
2.其他权益工具持有者投入资本	10						——	——	——	——	——	——		-2,549,300,000.00	-2,549,300,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		——	——	——		——	——	——	——	——	——			
4.其他	12		——	——	——	27,346,261.66						-95,838,356.57	-68,492,094.91	30,758,010.34	-37,734,084.57
（三）专项储备提取和使用	13		——	——	——										
1.提取专项储备	14	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
2.使用专项储备	15	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
（四）利润分配	16													-2,105,873,811.91	-2,105,873,811.91
1.提取盈余公积	17	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
其中：法定公积金	18	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
任意公积金	19	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#储备基金	20	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#企业发展基金	21	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#利润归还投资	22	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
△ 2.提取一般风险准备	23	——	——	——	——	——	——	——	——	——				——	
3.对所有者（或股东）的分配	24	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——			-2,105,873,811.91	-2,105,873,811.91
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		——	——	——		——	——	——	——	——	——		——	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		——	——	——	——	——	——	——		——	——		——	
3.盈余公积弥补亏损	29	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
5.其他综合收益结转留存收益	31	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	58,652,000.00				3,528,126,316.66		-36,931,370.08		29,326,000.00		10,991,956,730.46	14,571,129,677.04	81,321,459,337.28	95,892,589,014.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1	——	——	
货币资金	2	75,375,462.03	50,390,158.69	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	15,000,000.00	41,000,000.00	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
应收款项融资	10			
预付款项	11	3,000.00	1,332,245.27	
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	47,992,276,146.22	58,802,192,437.57	十三、（一）
其中：应收股利	17	5,139,159,911.45	4,609,159,911.45	十三、（一）
△买入返售金融资产	18			
存货	19		1,128,997.57	
其中：原材料	20			
库存商品（产成品）	21		1,128,997.57	
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27			
流动资产合计	28	48,082,654,608.25	58,896,043,839.10	
非流动资产：	29	——	——	
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35			
长期股权投资	36	15,579,174,268.16	12,486,507,176.80	十三、（二）
其他权益工具投资	37	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	
其他非流动金融资产	38		45,000,000.00	
投资性房地产	39			
固定资产	40	149,486.41	149,486.41	
其中：固定资产原价	41	3,628,740.53	3,628,740.53	
累计折旧	42	3,479,254.12	3,479,254.12	
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47			
无形资产	48	533,430.59	722,215.68	
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
递延所得税资产	52	240,290,887.72	240,290,887.72	
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	18,220,148,072.88	15,172,669,766.61	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
资　产　总　计	77	66,302,802,681.13	74,068,713,605.71	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

资产负债表（续）

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	78	——	——	
短期借款	79			
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85			
应付账款	86			
预收款项	87			
合同负债	88			
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94			
其中：应付工资	95			
应付福利费	96			
#其中：职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98	18,652,232.75	36,145,462.98	
其中：应交税金	99	18,652,232.75	33,154,238.92	
其他应付款	100	35,918,918,552.78	37,766,995,488.63	
其中：应付股利	101	514,920,982.49	124,920,982.49	
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105	7,021,150,110.05	2,576,194,086.14	
其他流动负债	106			
流动负债合计	107	42,958,720,895.58	40,379,335,037.75	
非流动负债：	108	——	——	
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110	895,392,073.87	6,963,831,847.42	
应付债券	111	16,500,000,000.00	21,050,000,000.00	
其中：优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116			
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120			
递延所得税负债	121			
其他非流动负债	122			
其中：特准储备基金	123			
非流动负债合计	124	17,395,392,073.87	28,013,831,847.42	
负 债 合 计	125	60,354,112,969.45	68,393,166,885.17	
所有者权益（或股东权益）：	126	——	——	
实收资本（或股本）	127	73,027,400.00	73,027,400.00	
国家资本	128			
国有法人资本	129	73,027,400.00	73,027,400.00	
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
#减：已归还投资	133			
实收资本（或股本）净额	134	73,027,400.00	73,027,400.00	
其他权益工具	135			
其中：优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138	2,841,506,675.07	2,841,506,675.07	
减：库存股	139			
其他综合收益	140			
其中：外币报表折算差额	141			
专项储备	142			
盈余公积	143	36,513,700.00	36,513,700.00	
其中：法定公积金	144	36,513,700.00	36,513,700.00	
任意公积金	145			
#储备基金	146			
#企业发展基金	147			
#利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	2,997,641,936.61	2,724,498,945.47	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	5,948,689,711.68	5,675,546,720.54	
*少数股东权益	152			
所有者权益（或股东权益）合计	153	5,948,689,711.68	5,675,546,720.54	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	66,302,802,681.13	74,068,713,605.71	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

利润表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	255,110,942.35	143,907,171.59	
其中：营业收入	2	255,110,942.35	143,907,171.59	
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	348,104,117.12	195,731,878.26	
其中：营业成本	8			
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	1,699,282.02	1,609,720.02	
销售费用	22	3,985.92	3,985.92	
管理费用	23	24,187,417.28	14,377,879.22	
研发费用	24			
财务费用	25	322,213,431.90	179,740,293.10	
其中：利息费用	26	746,449,662.59	769,229,504.45	
利息收入	27	429,345,656.28	589,577,537.55	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28			
其他	29			
加：其他收益	30	4,019,562.21	425.92	
投资收益（损失以“-”号填列）	31	750,822,924.69	1,863,978.60	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-2,452,908.64	1,863,978.60	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	661,849,312.13	-49,960,302.15	
加：营业外收入	41	1,293,679.01	5,766,530.00	
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	663,142,991.14	-44,193,772.15	
减：所得税费用	45			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	663,142,991.14	-44,193,772.15	
（一）按所有权归属分类：	47	——	——	
归属于母公司所有者的净利润	48	663,142,991.14	-44,193,772.15	
*少数股东损益	49			
（二）按经营持续性分类：	50	——	——	
持续经营净利润	51	663,142,991.14	-44,193,772.15	
终止经营净利润	52			
六、其他综合收益的税后净额	53			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1.重新计量设定受益计划变动额	56			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3.其他权益工具投资公允价值变动	58			
4.企业自身信用风险公允价值变动	59			
△ 5.不能转损益的保险合同金融变动	60			
6.其他	61			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2.其他债权投资公允价值变动	64			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6.其他债权投资信用减值准备	68			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
8.外币财务报表折算差额	70			
△9.可转损益的保险合同金融变动	71			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11.其他	73			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74			
七、综合收益总额	75	663,142,991.14	-44,193,772.15	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	663,142,991.14	-44,193,772.15	
*归属于少数股东的综合收益总额	77			
八、每股收益：	78	——	——	
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项　　目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	437,389,127.21		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16			
收到其他与经营活动有关的现金	17	39,367,497,826.00	31,832,249,064.51	
经营活动现金流入小计	18	39,804,886,953.21	31,832,249,064.51	
购买商品、接收劳务支付的现金	19			
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	6,359,794.51	2,639,818.63	
支付的各项税费	30	41,992,421.58	21,050,988.44	
支付其他与经营活动有关的现金	31	46,776,786,236.74	28,632,653,138.15	
经营活动现金流出小计	32	46,825,138,452.83	28,656,343,945.22	
经营活动产生的现金流量净额	33	-7,020,251,499.62	3,175,905,119.29	十三、（三）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	46,918,771,203.65	8,808,345,608.41	
取得投资收益收到的现金	36	960,055,098.56	428,050,375.29	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	258,000,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流入小计	40	48,136,826,302.21	9,236,395,983.70	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41			
投资支付的现金	42	41,319,611,188.24	6,907,007,834.54	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45			
投资活动现金流出小计	46	41,319,611,188.24	6,907,007,834.54	
投资活动产生的现金流量净额	47	6,817,215,113.97	2,329,388,149.16	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49			
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款所收到的现金	51	18,476,598,694.40	19,300,564,625.49	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	18,476,598,694.40	19,300,564,625.49	
偿还债务所支付的现金	54	17,468,719,700.46	16,476,057,050.45	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	774,762,939.39	850,293,406.74	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57	5,094,365.56		
筹资活动现金流出小计	58	18,248,577,005.41	17,326,350,457.19	
筹资活动产生的现金流量净额	59	228,021,688.99	1,974,214,168.30	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	24,985,303.34	7,479,507,436.75	十三、（三）
加：期初现金及现金等价物余额	62	50,221,519.35	609,165,814.80	十三、（三）
六、期末现金及现金等价物余额	63	75,206,822.69	8,088,673,251.55	十三、（三）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本年金额													
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	73,027,400.00				2,841,506,675.07				36,513,700.00		2,724,498,945.47	5,675,546,720.54		5,675,546,720.54
加：会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	4														
二、本年年初余额	5	73,027,400.00				2,841,506,675.07				36,513,700.00		2,724,498,945.47	5,675,546,720.54		5,675,546,720.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6											273,142,991.14	273,142,991.14		273,142,991.14
（一）综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—		—	—	—	663,142,991.14	663,142,991.14		663,142,991.14
（二）所有者投入和减少资本	8														
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
2.其他权益工具持有者投入资本	10						—	—	—	—	—	—			
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
4.其他	12		—	—											
（三）专项储备提取和使用	13		—	—	—										
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—		—		—			
（四）利润分配	16											-390,000,000.00	-390,000,000.00		-390,000,000.00
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—				—	
3.对所有者（或股东）的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-390,000,000.00	-390,000,000.00		-390,000,000.00
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		—	—	—		—	—	—	—	—	—		—	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		—	—	—	—	—	—	—		—	—		—	
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
5.其他综合收益结转留存收益	31	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	73,027,400.00				2,841,506,675.07				36,513,700.00		2,997,641,936.61	5,948,689,711.68		5,948,689,711.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：乔晓洁　　会计机构负责人：乔晓洁

所有者权益变动表（续）

编制单位：上海金茂茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	上年金额													
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
甲	乙	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	58,652,000.00								29,326,000.00		2,618,143,392.85	2,706,121,392.85		2,706,121,392.85
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	58,652,000.00								29,326,000.00		2,618,143,392.85	2,706,121,392.85		2,706,121,392.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6											-44,193,772.15	-44,193,772.15		-44,193,772.15
（一）综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—		—	—	—	-44,193,772.15	-44,193,772.15		-44,193,772.15
（二）所有者投入和减少资本	8														
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
2.其他权益工具持有者投入资本	10						—	—	—	—	—	—			
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
4.其他	12		—	—	—										
（三）专项储备提取和使用	13		—	—	—										
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—			
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—				—	
3.对所有者（或股东）的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		—	—	—		—	—	—	—	—	—		—	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		—	—	—	—	—	—	—		—	—		—	
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
5.其他综合收益结转留存收益	31	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	58,652,000.00								29,326,000.00		2,573,949,620.70	2,661,927,620.70		2,661,927,620.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

上海金茂投资管理集团有限公司

2025 年 1-6 月财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

上海金茂投资管理集团有限公司（原名为“金茂投资管理（上海）有限公司”“方兴地产投资管理（上海）有限公司”，以下简称“本公司”或“本集团”）系由上海市市场监督管理局批准，由中国金茂控股集团有限公司出资，于 2007 年 11 月 15 日成立的有限责任公司。取得的统一社会信用代码 91310000667818230C；法定代表人：陶天海；注册资本：1,000.00 万美元（折合人民币：7,302.74 万元人民币）；注册地：上海市。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

所处行业：商务服务业

经营范围：受中国金茂控股集团有限公司和其所投资企业及关联企业的委托，提供经营决策和管理咨询，财务管理咨询，协助或代理采购及咨询，质量监控和管理咨询，市场营销服务，信息服务，管理服务，产品生产，销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训和企业内部人事管理服务，为实施管理人事新产品及高新技术的研究开发，转让或许可其研究开发成果，并提供相应的技术服务。【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】

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司是：中国金茂控股集团有限公司。

本公司最终控制方是：中国中化控股有限责任公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本公司财务报告经公司股东会于 2025 年 8 月 26 日批准报出。

（五）营业期限

营业期限：2007 年 11 月 15 日至 2057 年 11 月 14 日。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行

编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1.同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与

购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）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。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当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；但是，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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1.合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1)各参与方均受到该安排的约束；2)两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

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。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2.合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1)确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2)确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3)确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4)按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1.外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2.外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

（九）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2.金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本集团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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，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权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3.金融负债分类和计量

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

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集团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，并在集团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。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）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(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认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。

4.金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5.金融资产减值

本公司对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产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（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

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。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。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入(若该工具为金融资产，下同)。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本集团作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6.金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十）应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

（十一）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

（十二）存货

1.存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

2.发出存货的计价方法

存货包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3.存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4.存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5.低值易耗品和包装物的摊销方法

(1)低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2)包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十三）合同资产

1.合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2.合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注“四、（九）金融工具”。

（十四）长期股权投资

1.投资成本的确定

(1)同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2)非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3)除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2.后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于

投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政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的，认定为重大影响。

4.减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）投资性房地产

1.投资性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和已出租的建筑物。

2.本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十六）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	4-50	3.00-5.00	1.90-24.25
机器设备	3-20	3.00-5.00	4.75-32.33
运输工具	3-15	3.00-5.00	6.33-32.33
其他设备	10	5.00	9.50

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十七）在建工程

1.在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十八）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2.借款费用资本化期间

(1)当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；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3)当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用

停止资本化。

3.借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

（十九）无形资产

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3.使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）合同负债

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

（二十二）职工薪酬

1.职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出等。

2.本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

(1)社会保险费用

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括法定的养老保险、医疗保险、工伤保险、生育保险和失业保险，根据政府有关规定为职工缴纳住房公积金，相应的支出于发生时计入当期损益。

(2)年金计划

除基本养老保险外，2009 年 1 月 16 日经国资委批准、2009 年 3 月 20 日经人力资源和社会保障部备案，本公司自 2008 年 1 月 1 日起试行企业年金制度。符合条件的本公司职工可以自愿选择参加由本公司设立的退休福利供款计划（以下简称“年金计划”）。本公司按照上一年度年度收入的一定比例向年金计划供款，供款义务发生时计入当期损益。

(3)辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在满足预计负债确认条件的确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

本公司按照《企业会计准则第 9 号—职工薪酬准则》对内部退休人员支出在满足以下条件的确认为预计负债并同时计入当期损益，应当满足的条件：

1)内部退休计划在首次执行日之前已经过本公司董事会批准并已实施，不包括在首次执行日之后批准实施的内部退休计划；

2)内部退休人员为距法定退休年龄不足 5 年或者工龄已满 30 年的企业职工；

3)内部退休人员支出包括自首次执行日至法定退休日企业拟支付给职工的基本生活费和按规定应缴纳的社会保险费。

本公司对上述内部退休计划人员除参加统一社会保障体系之外，还根据国家相关政策和为本公司提供服务的年限等为上述人员提供生活补贴，并按月发放。本公司承担的义务为上述人员在为本公司提供服务期间的补偿，属于设定受益计划。

本公司对于设定受益计划，在各资产负债表日委托独立的精算师进行精算估值，采用预期累计福利单位法确定提供福利的成本。精算利得和损失超出设定受益义务现值全部在下一期的利润与亏损中反映。

(4)奖金计划

本公司根据经营业绩和可归属于本公司股东的利润情况确定奖金金额，并计入相关负债和费用。本公司在有合同义务支付奖金或根据过去的经验形成支付奖金的推定义务时确认负债。

（二十三）应付债券

应付债券按实际收到的款项记账，于资产负债表日按摊余成本和实际利率计算确定债券利息费用，在实际利率与票面利率差异较小的情况下，采用票面利率计算确定利息费用。

（二十四）预计负债

1.因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，且该义务的金额能够可靠的计量时，本集团将该项义务确认为预计负债。

2.本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十五）收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1.收入的确认

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

（1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

（2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；

（3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

（4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

（5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2.本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）对于在某一时段内履行的履约义务，本集团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。本集团考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3.收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、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。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

4.收入的确认

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司的收入主要包括房地产销售收入、劳务收入、物业出租收入和物业管理收入等，其确认原则为：

（1）房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

（2）劳务收入：对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则第 14 号—收入》在某一

时段内履行履约义务的开发项目，按履约进度确认相应的劳务收入。履约进度采用投入法确定。

（3）物业出租收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（二十六）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2.该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3.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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

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，本集团将对于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。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

（二十七）政府补助

1.政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2.政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3.政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，

在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4.对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5.本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6.本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（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，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

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。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，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，转回减记的金额。

4.本集团当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十九）租赁

1.承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁

期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当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《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（三十）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

本公司本期无会计政策变更情况。

（二）会计估计变更情况

本公司本期无会计估计变更情况。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本期无前期重大会计差错更正情况。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应税销售收入	13、9、6、5、3
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7、5
教育费附加	实际缴纳流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25、20、15
土地增值税	按转让房地产取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率

（二）主要税收优惠

（1）本公司之子公司北京金茂人居环境科技有限公司为高新技术企业，证书编号GR202411004220，减按15%的税率计缴企业所得税，享受税收优惠时间为：2024年12月2日-2027年12月1日。

（2）本公司之子公司北京金茂绿建科技有限公司为高新技术企业，证书编号GR202311003577，减按15%的税率计缴企业所得税，享受税收优惠时间为：2023年11月30日-2026年11月29日。

（3）本公司之子公司金茂宝馨（天津）能源科技有限公司为高新技术企业，证书编号GR202312002346，减按15%的税率计缴企业所得税，享受税收优惠时间为：2023年12月8日-2026年12月7日。

（4）本公司之子公司金茂慧创建筑科技（北京）有限公司为高新技术企业，证书编号GR202411001355，减按15%的税率计缴企业所得税，享受税收优惠时间为：2024年10月29日-2027年10月29日。

（5）根据《关于延续实施供热企业有关税收政策的公告》（财政部 税务总局2023年第56号）规定，自2023年至2027年供暖期结束，供热企业向居民个人(以下称居民)供热取得的采暖费收入免征增值税。本公司之子公司北京金茂绿建科技有限公司、中化金茂智慧能源科技（天津）有限公司、青岛金茂智慧能源科技有限公司、临沂金茂智慧能源科技有限公司

适用该项税收优惠政策。

（6）根据《国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 2020 年第 23 号）规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。成都悦茂置业有限公司、成都隽茂置业有限公司等从事国家鼓励类产业项目的子公司适用该项税收优惠政策。

（7）根据《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31 号）、财政部税务总局关于延续实施海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知财税〔2025〕3 号规定，注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税。本公司之子公司金茂（三亚）旅业有限公司适用该项税收优惠政策。

（8）根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）及《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）的文件规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。金茂健康科技（南京）有限公司、天津金茂春华智慧能源科技有限公司等符合条件的子公司适用该项税收优惠政策。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
1	北京方兴亦城置业有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	600,000.00	100.00	100.00	投资设立
2	济南丰茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	济南	济南	房地产业	300.00	100.00	100.00	投资设立
3	北京凯茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
4	北京亦茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
5	重庆茂秀置业有限公司	3	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产业	100,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	北京俊茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
7	上海兴稷投资咨询有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务	1,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
8	北京喜茂房地产开发有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	250,000.00	100.00	100.00	投资设立
9	金茂投资管理（天津）有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	投资设立
10	上海蕴茂企业管理有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
11	金茂西南企业管理（天津）有限公司	4	境内非金融子企业	重庆	重庆	其他企业管理服务	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
12	金茂西南企业管理（贵阳）有限公司	5	境内非金融子企业	贵阳	贵阳	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
13	金茂（昆明）企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	昆明	昆明	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
14	金茂企业管理（成都）有限公司	5	境内非金融子企业	成都	成都	租赁和商务服务业		100.00	100.00	投资设立
15	成都城投君茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	成都	成都	房地产业	95,000.00	51.00	51.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
16	贵州筑茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	贵州	贵州	房地产业	21,537.86	51.00	51.00	投资设立
17	成都金枝置业有限公司	5	境内非金融子企业	成都	成都	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
18	昆明辉茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	云南	云南	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
19	金茂创新城市运营管理（天津）合伙企业（有限合伙）	4	境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业	44,754.04	99.93	99.93	投资设立
20	金茂智城股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	5	境内非金融子企业	天津	天津	资本市场服务	31,411.05	99.87	99.87	投资设立
21	金茂慧创企业管理（天津）合伙企业（有限合伙）	5	境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业	4,310.60	99.73	99.73	投资设立
22	金茂慧创建筑科技（北京）有限公司	6	境内非金融子企业	北京	北京	科学研究和技术服务业	300.00	69.81	69.81	投资设立
23	金茂智慧科技（广州）有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	软件和信息技术服务业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
24	金茂健康科技（南京）有限公司	5	境内非金融子企业	江苏	江苏	科技推广和应用服务业	3,000.00	69.95	69.95	投资设立
25	金茂投资（广东）有限公司	4	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
26	广州哈铂科技有限公司	5	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
27	广州诚茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
28	广州君茂房地产开发有限公司	6	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
29	广州品茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	-	100.00	100.00	投资设立
30	广州顺茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	130,000.00	50.00	51.00	投资设立
31	汕头拓茂房地产开发有限公司	6	境内非金融子企业	汕头	汕头	房地产业	130,000.00	50.00	51.00	投资设立
32	广州兴茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
33	金茂北方企业管理（天津）有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
34	青岛金和置业有限公司	5	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	69,500.00	60.00	60.00	投资设立
35	天津北方畅茂企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	天津	天津	商业服务业		100.00	100.00	投资设立
36	保定鸿茂房地产开发有限公司	6	境内非金融子企业	保定	保定	房地产业	38,820.00	80.00	80.00	投资设立
37	天津佳意房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	5,000.00	34.00	60.00	投资设立
38	济南泉茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	投资设立
39	济南远茂置业有限责任公司	6	境内非金融子企业	济南	济南	房地产业	316,265.78	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
40	雄安金茂企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	保定	保定	商业服务业	57,473.00	100.00	100.00	投资设立
41	西安祥茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	投资设立
42	西安宸茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	陕西	陕西	房地产业	114,000.00	100.00	100.00	投资设立
43	金茂华东企业管理有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	投资设立
44	温州弘茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
45	温州平茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
46	温州鳌茂建设开发有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	40,000.00	80.00	80.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
47	温州恒茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	36,742.32	5.00	100.00	同一控制下企业合并
48	平阳星茂建设有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	土木工程建筑业		100.00	100.00	投资设立
49	天津申茂企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
50	嘉兴旭悦置业有限公司	5	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业	39,200.00	100.00	100.00	投资设立
51	宁波鼎茂建设开发有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	32,000.00	100.00	100.00	投资设立
52	宁波甬茂建设开发有限公司	6	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	40,000.00	80.00	80.00	投资设立
53	宁波辉茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	56,700.00	75.00	75.00	投资设立
54	台州海茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	台州	台州	房地产业	56,700.00	75.00	100.00	投资设立
55	厦门赛实置业有限公司	5	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产业	500.00	34.00	51.00	投资设立
56	杭州融尚置地有限公司	6	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	500.00	34.00	51.00	投资设立
57	杭州亦茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	250,000.00	36.00	60.00	投资设立
58	杭州秦茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	400,000.00	24.38	100.00	投资设立
59	苏州沛茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
60	温州玖茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
61	上海沛茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
62	宁波隆茂置地有限公司	6	境内非金融子企业	宁波	宁波	零售业	80,000.00	68.65	100.00	投资设立
63	上海哲茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
64	苏州勇茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
65	张家港搏茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	47,000.00	100.00	100.00	投资设立
66	上海融邸房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	38.00	51.00	投资设立
67	上海榕域房地产开发有限公司	6	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	38.00	51.00	投资设立
68	杭州滨茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	180,000.00	70.00	70.00	投资设立
69	义乌兴茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	义乌	义乌	房地产业	180,000.00	70.00	70.00	投资设立
70	上海峻茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
71	金华东茂建设有限公司	6	境内非金融子企业	金华	金华	其他企业管理服务	100,000.00	80.00	80.00	投资设立
72	金华正茂置业发展有限公司	5	境内非金融子企业	浙江	浙江	房地产业	250,000.00	100.00	100.00	投资设立
73	温州和承商务信息咨询有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	租赁和商务服务业	1,000.00	26.50	52.00	投资设立
74	温州和朗置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	1,000.00	26.50	52.00	投资设立
75	台州喜大置业有限公司	5	境内非金融子企业	台州	台州	房地产业	56,000.00	51.00	51.00	投资设立
76	台州市茂信置业有限公司	6	境内非金融子企业	台州	台州	房地产业	56,000.00	51.00	51.00	投资设立
77	温州信茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
78	宁波涵茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	45,400.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
79	南昌融政房地产有限公司	5	境内非金融子企业	南昌	南昌	房地产业	10,000.00	40.00	51.00	非同一控制下企业合并
80	上海茂加置业有限公司	6	境内非金融子企业	南昌	南昌	房地产业	10,000.00	40.00	51.00	非同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
81	金茂苏皖企业管理（天津）有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
82	无锡嘉茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	无锡	无锡	房地产业		100.00	100.00	投资设立
83	丹阳镜茂小镇开发有限公司	5	境内非金融子企业	丹阳	丹阳	土地管理业	80,000.00	78.17	78.17	投资设立
84	南京昌茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	30,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
85	金茂苏皖企业管理（南京）有限公司	5	境内非金融子企业	南京	南京	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
86	常州英茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	常州	常州	房地产业	96,000.00	50.00	51.00	投资设立
87	常州明茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	常州	常州	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
88	常州丰茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	江苏	江苏	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
89	合肥邦恒置业有限公司	5	境内非金融子企业	合肥	合肥	房地产业	50,391.05	34.00	51.00	非同一控制下企业合并
90	成都市保悦置业有限公司	4	境内非金融子企业	成都	成都	房地产业	65,000.00	50.00	66.67	投资设立
91	南繁科技城有限公司	4	境内非金融子企业	海南	海南	房地产业	100,000.00	70.00	70.00	投资设立
92	三亚南繁荣茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	三亚	三亚	房地产业	2,000.00	70.00	70.00	投资设立
93	山西德茂置业有限责任公司	4	境内非金融子企业	山西	山西	房地产业		100.00	100.00	投资设立
94	太原市鑫茂天合置业有限责任公司	5	境内非金融子企业	太原	太原	房地产业	88,034.19	77.48	77.48	投资设立
95	金茂华中企业管理（天津）有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
96	长沙芙茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	170,000.00	51.00	51.00	投资设立
97	岳阳岳茂建设投资有限公司	5	境内非金融子企业	岳阳	岳阳	商务服务业	150,000.00	75.00	75.00	投资设立
98	岳阳城茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	岳阳	岳阳	房地产业	40,000.00	75.00	75.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
99	岳阳和茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	岳阳	岳阳	房地产业	90,000.00	75.00	75.00	投资设立
100	长沙楚茂企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	租赁和商务服务业	50,000.00	51.00	51.00	投资设立
101	长沙源茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	50,000.00	51.00	51.00	投资设立
102	南昌辰茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	投资设立
103	长沙辰茂企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
104	长沙垣茂企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
105	长沙兴茂企业管理咨询有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	租赁和商务服务业	30.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
106	南昌嘉茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
107	金茂闽粤港企业管理（天津）有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	商务服务业		100.00	100.00	投资设立
108	北京金茂产城科技发展有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	100.00	投资设立
109	昆明茂悦置业有限公司	4	境内非金融子企业	昆明	昆明	房地产业		100.00	100.00	投资设立
110	赣江新区祺丰置业有限公司	4	境内非金融子企业	江西	江西	土地管理业	140,000.00	100.00	100.00	投资设立
111	江西赣江新区科茂建设开发有限公司	5	境内非金融子企业	江西	江西	房地产业	200,000.00	70.50	70.50	投资设立
112	北京兴茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
113	长沙如茂企业管理有限公司	4	境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务	500.00	100.00	100.00	投资设立
114	株洲如茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	株洲	株洲	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
115	长沙智茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	95,000.00	65.00	65.00	投资设立
116	武汉启茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	武汉	武汉	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
117	东莞深茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	东莞	东莞	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
118	上海秀茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	100.00	36.00	51.00	投资设立
119	宁波慈茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	100.00	36.00	51.00	投资设立
120	南京衡茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
121	南京茂鑫置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
122	南京瑞茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
123	盐城和茂地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	盐城	盐城	房地产业	205,000.00	70.00	70.00	投资设立
124	西安创茂企业管理服务有限公司	4	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
125	西安茂辉置业有限公司	5	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	4,000.00	100.00	100.00	投资设立
126	嘉兴兴雅房地产开发有限公司	4	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业	65,000.00	49.00	60.00	投资设立
127	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	4	境内非金融子企业	瑞安	瑞安	房地产业	100.00	20.10	51.00	投资设立
128	海南润茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	海南	海南	房地产业	800.00	100.00	100.00	投资设立
129	福州品茂房地产有限公司	4	境内非金融子企业	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
130	上海港茂企业管理有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	300.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
131	金茂香港企业管理有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	197.33	100.00	100.00	投资设立
132	金茂资产管理有限公司	3	境外非金融子企业	开曼	开曼	其他企业管理服务	1.00 美元	100.00	100.00	投资设立
133	金茂资产管理有限合伙	4	境外非金融子企业	开曼	开曼	其他企业管理服务	2,334,301.79	5.00	100.00	投资设立
134	宝福企业有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	15.60 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
135	中化国际物业酒店管理有限公司	6	境内非金融子企业	北京	北京	经营餐饮业、房地产管理	38,760.00	3.75	75.00	同一控制下企业合并
136	盛明投资有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	10,000 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
137	北京兴茂凯晨企业管理有限公司	6	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	79,339.40	2.50	100.00	同一控制下企业合并
138	上海晨拓投资咨询有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	投资咨询	21,250.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
139	上海拓丰投资咨询有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	投资咨询	800.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
140	青岛金茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
141	北京金茂绿建科技有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	技术开发	11,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
142	北京金茂人居环境科技有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
143	中化金茂智慧能源科技（天津）有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	技术开发	150,000.00	100.00	100.00	投资设立
144	湖南新茂智慧能源有限公司	3	境内非金融子企业	湖南	湖南	技术开发	10,000.00	51.00	51.00	投资设立
145	金茂宝馨（天津）能源科技有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	3,000.00	70.00	70.00	投资设立
146	临沂金茂智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	临沂	临沂	电力、热力生产和供应业	1,600.00	70.00	70.00	投资设立
147	青岛金茂智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	青岛	青岛	电力、热力生产和供应业	3,000.00	100.00	100.00	投资设立
148	徐州金茂智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	徐州	徐州	科技推广和应用服务业	1,000.00	70.00	70.00	投资设立
149	苏州金茂智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	苏州	苏州	批发企业	1,500.00	100.00	100.00	投资设立
150	金茂慧峰碳中和能源科技（天津）有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	15,000.00	100.00	100.00	投资设立
151	成都金茂智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	成都	成都	科技推广和应用服务业	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
152	武汉金茂智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	武汉	武汉	科技推广和应用服务业	6,500.00	100.00	100.00	投资设立
153	廊坊金茂云数科技有限公司	3	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	科技推广和应用服务业		100.00	100.00	投资设立
154	天津金茂春华智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	科技推广和应用服务业	2,500.00	70.00	70.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
155	杭州金茂云数科技有限公司	3	境内非金融子企业	杭州	杭州	软件和信息技术服务业	17,600.00	70.00	70.00	非同一控制下企业合并
156	浙江奥鑫云科技有限公司	4	境内非金融子企业	杭州	杭州	软件和信息技术服务业	17,600.00	70.00	100.00	非同一控制下企业合并
157	亿丰置业有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
158	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	44,104.95	5.00	100.00	同一控制下企业合并
159	长沙雅茂投资有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	资本市场服务	16,185.00	5.00	100.00	投资设立
160	宏宝国际发展有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
161	重庆兴拓置业有限公司	6	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产业	1,266.27	5.00	100.00	同一控制下企业合并
162	金茂西南商业运营管理重庆有限公司	4	境内非金融子企业	重庆	重庆	商业服务业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
163	良希有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
164	长沙方兴兴业置业有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	34,018.95	5.00	100.00	同一控制下企业合并
165	碧富有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
166	青岛兴创置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	33,412.10	5.00	100.00	同一控制下企业合并
167	青岛创城置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	712.77	5.00	100.00	投资设立
168	青岛金翰置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	104,559.84	3.00	60.00	投资设立
169	潍坊晟茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	潍坊	潍坊	房地产业	686.40	5.00	100.00	投资设立
170	威海兴茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	威海	威海	房地产业	63,656.10	5.00	100.00	投资设立
171	烟台晟茂实业有限公司	6	境内非金融子企业	烟台	烟台	房地产业	112,796.45	2.90	58.00	投资设立
172	中杰置业有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
173	重庆兴浩置业有限公司	6	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产业	1,220.93	5.00	100.00	同一控制下企业合并
174	新信国际发展有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
175	广州兴拓置业有限公司	6	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	26,000.00	7.50	100.00	同一控制下企业合并
176	天能置业有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
177	方兴置业（杭州）有限公司	6	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	188,235.00	4.25	100.00	同一控制下企业合并
178	张家港慧茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	张家港	张家港	房地产业	669.01	5.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
179	新辉置业有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	4.00	100.00	同一控制下企业合并
180	方兴地产（苏州）有限公司	6	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业	625.02	4.00	100.00	同一控制下企业合并
181	嘉善嘉茂建设开发有限公司	6	境内非金融子企业	嘉善	嘉善	商务服务业	194,500.00	3.20	80.00	投资设立
182	中诚置业有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
183	方兴地产（宁波）有限公司	6	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	613.12	5.00	100.00	同一控制下企业合并
184	常熟浦茂商业开发有限公司	6	境内非金融子企业	常熟	常熟	房地产业	36,000.00	5.00	100.00	投资设立
185	成美投资有限公司	5	境外非金融子企业	香港	香港	其他企业管理服务	1,278.71 美元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
186	南京国际商城建设有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	228,586.14	53.45	62.25	同一控制下企业合并
187	南京国际集团股份有限公司	5	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	124,623.75	51.20	95.78	同一控制下企业合并
188	南京国际广场购物中心有限公司	6	境内非金融子企业	南京	南京	百货		51.20	100.00	同一控制下企业合并
189	博意投资有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1550.64 港元	3.16	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
190	良年有限公司	6	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00 港元	3.16	100.00	同一控制下企业合并
191	重庆兴乾置业有限公司	7	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产业	288,454.00	28.34	100.00	同一控制下企业合并
192	友英有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	3129.6 港元	2.55	100.00	同一控制下企业合并
193	瑞安佳茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	773.07	2.55	100.00	同一控制下企业合并
194	彩景有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
195	光汉有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
196	宁波兴茂地产开发有限公司	6	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业		5.00	100.00	同一控制下企业合并
197	全海有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00 港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
198	宁波鹰茂地产开发有限公司	6	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	264.90	2.50	66.67	同一控制下企业合并
199	温州瓯茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	82,996.25	1.80	60.00	同一控制下企业合并
200	智银有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
201	添友有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
202	金茂置业（杭州）有限公司	6	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	500.00	52.50	100.00	同一控制下企业合并
203	温州康茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	49,614.78	5.00	100.00	同一控制下企业合并
204	友昇置业有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并
205	温州汇茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业	27,762.20	5.00	100.00	投资设立
206	凯喜有限公司	5	境外非金融子企业	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	其他企业管理服务	1.00港元	5.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
207	青岛茂创科技有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	626,906.23	3.18	100.00	同一控制下企业合并
208	青岛材茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	45,255.95	3.40	68.00	同一控制下企业合并
209	青岛德茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	41,325.31	3.40	68.00	同一控制下企业合并
210	青岛茂章置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	59,580.52	3.40	68.00	同一控制下企业合并
211	青岛松茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	59,650.85	3.40	68.00	同一控制下企业合并
212	青岛腾茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	90,335.33	3.40	68.00	同一控制下企业合并
213	青岛创科投资开发有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	57,307.24	5.00	100.00	同一控制下企业合并
214	上海青茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
215	西安顺茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	43,000.00	100.00	100.00	投资设立
216	武汉祥茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	武汉	武汉	房地产业	65,000.00	100.00	100.00	投资设立
217	郑州茂辉置业有限公司	4	境内非金融子企业	郑州	郑州	房地产业	153,000.00	100.00	100.00	投资设立
218	金茂（丽江）置业有限公司	4	境内非金融子企业	丽江	丽江	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
219	北京金茂品居建筑科技有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	4,900.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
220	金茂投资（长沙）有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	300,000.00	80.00	80.00	投资设立
221	长沙金茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
222	长沙方兴盛荣置业有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	50,016.00	100.00	100.00	投资设立
223	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	15,000.00	70.00	70.00	投资设立
224	长沙兴茂投资有限公司	5	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
225	长沙金茂城市建设开发有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	296,250.00	100.00	100.00	投资设立
226	长沙金茂商业管理有限公司	6	境内非金融子企业	长沙	长沙	商业管理	10.00	100.00	100.00	投资设立
227	上海韬茂企业发展有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,197.00	100.00	100.00	投资设立
228	南京荟茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
229	徐州赢茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	徐州	徐州	房地产业	38,000.00	100.00	100.00	投资设立
230	长沙荣茂企业管理有限公司	4	境内非金融子企业	长沙	长沙	其他企业管理服务	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
231	上海银汇房地产发展有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	5,500.00	50.00	66.67	同一控制下企业合并
232	上海国际航运服务中心开发有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	5,000.00	50.00	66.67	同一控制下企业合并
233	上海金骋商业管理有限公司	6	境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务		50.00	66.67	投资设立
234	青岛方辰置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	18,000.00	68.00	68.00	投资设立
235	青岛方川置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	23,000.00	68.00	68.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
236	青岛方辉置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	20,000.00	68.00	68.00	投资设立
237	青岛方虔置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	65,000.00	100.00	100.00	投资设立
238	青岛方腾置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	25,000.00	68.00	68.00	投资设立
239	青岛方跃置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	68,000.00	68.00	68.00	投资设立
240	广州峻茂房地产开发有限公司	4	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
241	重庆山焱茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产业	60,000.00	100.00	100.00	投资设立
242	北京丰亦置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
243	北京兴亦置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
244	北京方兴葛洲坝房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	20,000.00	51.00	51.00	非同一控制下企业合并
245	北京林茂苗木有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	生产销售造林苗等	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
246	北京方兴拓赢房地产开发有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
247	北京金丰置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	1,111.20	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
248	嘉兴兴凯投资管理有限公司	4	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他专业咨询	100.00	100.00	100.00	投资设立
249	嘉兴渝茂投资管理有限公司	5	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	其他企业管理服务	100.00	100.00	100.00	投资设立
250	青岛方盛置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
251	佛山福茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	佛山	佛山	房地产业		30.00	70.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
252	南京方耀投资有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	其他专业咨询	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
253	南京兴拓投资有限公司	5	境内非金融子企业	南京	南京	城市基础设施投资与建设等	300,000.00	80.00	80.00	投资设立
254	上海府茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	170,000.00	51.00	51.00	投资设立
255	上海兆浦置业有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	170,000.00	51.00	51.00	投资设立
256	上海思茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
257	开茂置业（杭州）有限公司	5	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	215,000.00	50.00	51.00	投资设立
258	广州越茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
259	北京嘉茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
260	苏州安茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业	40,000.00	26.50	52.00	投资设立
261	上海悦茂资产管理有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
262	上海览秀实业有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
263	上海庆茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
264	上海禹隆房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
265	青岛青茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业		100.00	100.00	投资设立
266	南京泰茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	140,000.00	100.00	100.00	投资设立
267	南京悦茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	236,000.00	50.00	60.00	投资设立
268	北京方茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
269	北京广茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
270	北京展拓置业有限公司	5	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
271	北京宸茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
272	成茂企业管理(北京)有限公司	5	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
273	广州新茂房地产有限公司	4	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
274	佛山拓茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	佛山	佛山	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
275	厦门隽茂房地产开发有限公司	4	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
276	南京海茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
277	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	4	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	11,218.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
278	江阴嘉茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	江阴	江阴	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
279	济南隽茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	济南	济南	房地产业	20,000.00	50.00	51.00	投资设立
280	南京嘉茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	2,000.00	62.00	62.00	非同一控制下企业合并
281	宁波宁兴天鸿置业有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	3,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
282	宁海宁兴置业有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	56,000.00	51.00	100.00	非同一控制下企业合并
283	温州和茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
284	诸暨越茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	诸暨	诸暨	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
285	平阳昌茂建设有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
286	台州环茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	郑州	郑州	房地产业	89,775.00	55.00	100.00	投资设立
287	金华盛茂置业发展有限公司	5	境内非金融子企业	金华	金华	房地产业	6,000.00	100.00	100.00	投资设立
288	北京和茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
289	上海旌茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
290	无锡市桂茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	无锡	无锡	房地产业	500.00	49.00	51.00	投资设立
291	无锡君茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	无锡	无锡	房地产业	42,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
292	武汉睿茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	武汉	武汉	房地产业	90,000.00	100.00	100.00	投资设立
293	南京览秀城置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
294	福州兴茂房地产有限公司	4	境内非金融子企业	福州	福州	房地产业	140,000.00	81.00	81.00	投资设立
295	福州盛茂房地产有限公司	5	境内非金融子企业	福州	福州	房地产业	30.00	81.00	81.00	投资设立
296	天津成茂产创有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
297	天津津辉置业有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	258,000.00	100.00	100.00	投资设立
298	天津辉茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	136,228.20	100.00	100.00	投资设立
299	合肥沣茂房地产开发有限公司	3	境内非金融子企业	合肥	合肥	房地产业	25,000.00	100.00	100.00	投资设立
300	武汉化资企业管理咨询有限公司	3	境内非金融子企业	武汉	武汉	商务服务业	652,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
301	天津东辉产创有限公司	4	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	548,595.10	100.00	100.00	同一控制下企业合并
302	郑州创茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	郑州	郑州	房地产业	50,961.73	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
303	北京金茂教育科技有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	教育		100.00	100.00	投资设立
304	上海未茂教育教学设备服务有限公司	4	境内非金融子企业	上海	上海	批发业		100.00	100.00	投资设立
305	北京兴拓置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	100.00	100.00	100.00	投资设立
306	上海雅茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	投资设立
307	南京宝茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	7,000.00	70.00	70.00	非同一控制下企业合并
308	金茂数字科技有限公司	2	境内非金融子企业	三亚	三亚	软件和信息技术服务业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
309	上海拓平置业有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	4,000.00	87.50	87.50	非同一控制下企业合并
310	方兴置业（上海）有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	1,000.00	71.00	80.00	非同一控制下企业合并
311	湖州南茂建设发展有限公司	5	境内非金融子企业	湖州	湖州	土地管理业	50,000.00	80.00	80.00	投资设立
312	廊坊宏茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	房地产业		100.00	100.00	投资设立
313	廊坊安茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	房地产业		100.00	100.00	投资设立
314	廊坊泰茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	房地产业		100.00	100.00	投资设立
315	廊坊冀茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	房地产业		100.00	100.00	投资设立
316	廊坊悦茂房地产开发有限公司	3	境内非金融子企业	廊坊	廊坊	房地产业		100.00	100.00	投资设立
317	丹阳云茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	丹阳	丹阳	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
318	丹阳信茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	丹阳	丹阳	房地产业	49,986.22	53.45	100.00	投资设立
319	丹阳嘉茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	丹阳	丹阳	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
320	丹阳坤茂房地产开发有限公司	6	境内非金融子企业	丹阳	丹阳	房地产业	9,952.32	50.21	100.00	投资设立
321	嘉兴硕茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
322	南昌昌茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	投资设立
323	金茂云科技服务（北京）有限公司	2	境内非金融子企业	北京	北京	科技推广和应用服务业	14,372.00	100.00	100.00	投资设立
324	苏州启茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
325	温州荣茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
326	南昌新茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	投资设立
327	温州聚茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
328	郑州展腾置业有限公司	5	境内非金融子企业	郑州	郑州	房地产业	100,000.00	34.00	100.00	非同一控制下企业合并
329	广州金茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	3,333.33	30.00	70.00	投资设立
330	深圳悦茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	深圳	深圳	房地产业	50,000.00	24.00	80.00	非同一控制下企业合并
331	深圳新茂实业有限公司	5	境内非金融子企业	深圳	深圳	房地产业	2,000.00	25.50	85.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
332	佛山市茂兴房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	82,000.00	19.50	65.00	投资设立
333	广州信茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业	5,800.00	30.00	100.00	投资设立
334	上海汇山游艇俱乐部有限公司	6	境内非金融子企业	上海	上海	娱乐业		50.00	66.67	非同一控制下企业合并
335	青岛蓝海新港城置业有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	100,000.00	50.00	100.00	同一控制下企业合并
336	北京慧茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	投资设立
337	重庆鼎茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
338	贵阳黔茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	贵阳	贵阳	房地产业	172,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
339	佛山市正茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	佛山	佛山	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
340	张家口银煌房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	张家口	张家口	房地产业	500.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
341	张家口银科房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	张家口	张家口	房地产业	500.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
342	上海虹茂企业管理有限公司	5	境内非金融子企业	上海	上海	其他企业管理服务		100.00	100.00	投资设立
343	衢州信茂建设开发有限公司	5	境内非金融子企业	衢州	衢州	土木工程建筑业		80.00	80.00	投资设立
344	嘉善未来茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业	1,960.78	51.00	100.00	投资设立
345	西安明茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	183,333.33	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
346	成都隽茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	成都	成都	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
347	湖州东茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	湖州	湖州	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
348	南京广鑫能源服务有限公司	3	境内非金融子企业	南京	南京	科技推广和应用服务业	26,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
349	重庆玖茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	房地产业	重庆	房地产业	80,000.00	100.00	100.00	投资设立
350	青岛金源鸿置业有限公司	7	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	45,000.00	1.91	60.00	投资设立
351	成都悦茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	成都	成都	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
352	常州龙茂房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	常州	常州	房地产业	162,616.00	55.19	55.19	非同一控制下企业合并
353	宁波黎茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业		59.10	59.10	非同一控制下企业合并
354	南京旭茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业		53.09	67.00	非同一控制下企业合并
355	常熟虞茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	常熟	常熟	房地产业	400,000.00	54.10	54.10	非同一控制下企业合并
356	西安长茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	108,000.00	100.00	100.00	投资设立
357	石家庄保博房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	石家庄	石家庄	房地产业	500.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
358	宁波甬焕房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	48,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
359	宁波甬云房地产开发有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	62,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
360	长沙金茂智慧能源科技有限公司	3	境内非金融子企业	长沙	长沙	科技推广和应用服务业	1,500.00	80.00	80.00	投资设立
361	北京升茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	19,000.00	70.00	100.00	投资设立
362	嘉善善茂置业有限公司	7	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业	300.00	3.20	100.00	投资设立
363	宁波丝茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	宁波	宁波	房地产业	13,750.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
364	嘉兴隽茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	房地产业	1,000.00	55.00	55.00	非同一控制下企业合并
365	武汉煜茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	武汉	武汉	房地产业	80,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
366	青岛世园兴茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	山东	山东	房地产业	41,000.00	51.00	90.00	投资设立
367	青岛世园方茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	山东	山东	房地产业	99,000.00	51.00	90.00	投资设立
368	上海临江茂企业发展有限公司	6	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业		50.00	100.00	投资设立
369	温州鹿茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
370	衢州祥茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	衢州	衢州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
371	上海兴秀茂商业管理有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
372	嘉兴靖茂投资合伙企业（有限合伙）	4	境内非金融子企业	嘉兴	嘉兴	投资咨询	240,000.00	20.83	100.00	非同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
373	南京茂城置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	466,200.00	23.17	77.78	非同一控制下企业合并
374	青岛晟茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	44,646.48	5.00	100.00	投资设立
375	杭州成茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
376	杭州御茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
377	杭州跃茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
378	天津创茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	220.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
379	青岛泰茂置业有限公司	2	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	30,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
380	青岛茂拓商业运营管理中心(有限合伙)	3	境内非金融子企业	青岛	青岛	商业运营管理	61,132.76	99.99	99.99	同一控制下企业合并
381	上海祯茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	400,000.00	51.00	51.00	投资设立
382	苏州新茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	苏州	苏州	房地产业	369,000.00	51.00	51.00	投资设立
383	西安润茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	西安	西安	商务服务业	100,000.00	50.00	80.00	同一控制下企业合并
384	上海霄茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业	328,120.80	50.00	100.00	同一控制下企业合并
385	西安汇茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	67,000.00	30.00	51.00	非同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
386	杭州味地道餐饮管理有限公司	4	境内非金融子企业	杭州	杭州	餐饮业	230.79	56.67	56.67	非同一控制下企业合并
387	杭州城昇置业有限公司	5	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	94,418.00	51.00	51.00	非同一控制下企业合并
388	成都志茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	成都	成都	房地产业	468,000.00	75.49	100.00	投资设立
389	青岛金茂伊甸园文化旅游管理有限公司	5	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业		80.95	100.00	非同一控制下企业合并
390	青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司	4	境内非金融子企业	青岛	青岛	房地产业	105,000.00	80.95	80.95	非同一控制下企业合并
391	南京嘉泰筑茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	55,000.00	51.00	51.00	非同一控制下企业合并
392	南京棠茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	63,000.00	80.00	80.00	投资设立
393	三亚南繁繁茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	三亚	三亚	房地产业	5,000.00	70.00	70.00	投资设立
394	成都东洪工程建设管理有限公司	5	境内非金融子企业	成都	成都	工程管理服务业	100.00	51.00	51.00	投资设立
395	天津城茂置业有限公司	5	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
396	北京云茂置业有限公司	6	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
397	金茂云能源（重庆）有限公司	3	境内非金融子企业	重庆	重庆	热力生产和供应业		100.00	100.00	投资设立
398	重庆佳茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	重庆	重庆	房地产业	24,600.00	34.00	51.00	投资设立
399	成都驿茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	成都	成都	房地产业	120,000.00	51.00	51.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
400	长沙湘江福茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	39,375.00	100.00	100.00	投资设立
401	长沙梅溪璞茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产业	61,800.00	85.00	85.00	投资设立
402	西安聚茂置业有限公司	4	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	80,000.00	30.00	52.70	投资设立
403	骊隆（上海）酒店管理有限公司	2	境内非金融子企业	上海	上海	住宿和餐饮业	76,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
404	金茂（三亚）旅业有限公司	2	境内非金融子企业	三亚	三亚	房地产业	50,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
405	金茂深圳酒店投资有限公司	2	境内非金融子企业	深圳	深圳	房地产业	70,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
406	金茂（丽江）酒店投资有限公司	2	境内非金融子企业	丽江	丽江	房地产业	150,000.00	100.00	100.00	同一控制下企业合并
407	天津工茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	天津	天津	房地产业	104,700.00	55.00	100.00	投资设立
408	湖北臻辰置业有限公司	3	境内非金融子企业	湖北	湖北	房地产业	75,000.00	80.00	80.00	非同一控制下企业合并
409	西安贝茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	西安	西安	房地产业	-	40.00	51.00	投资设立
410	南京鸿盛茂房地产有限公司	3	境内非金融子企业	南京	南京	房地产业	-	99.00	99.00	投资设立
411	北京兆兴房地产开发有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	243,450.00	36.00	60.00	投资设立
412	北京茂越置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	216,000.00	33.00	60.00	投资设立
413	杭州茂鑫置业有限公司	3	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业	2.00	40.00	60.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	取得方式
414	济南利坤置业有限公司	3	境内非金融子企业	济南	济南	房地产业	24,000.00	50.00	60.00	非同一控制下企业合并
415	广州宸茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
416	北京珺茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业		40.00	51.00	投资设立
417	广州茂信置业有限公司	3	境内非金融子企业	广州	广州	房地产业		40.00	51.00	投资设立
418	杭州璞茂置业有限公司	2	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
419	杭州玉茂置业有限公司	2	境内非金融子企业	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	投资设立
420	北京满茂置业有限公司	3	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	200,000.00	50.00	66.67	投资设立

（二）重要非全资子企业情况

1.少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例（%）	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	杭州秦茂置业有限公司	75.62	46,093,977.50		4,344,262,162.94

2.主要财务信息

项目	本期数 杭州秦茂置业有限公司	上期数 杭州秦茂置业有限公司
流动资产	7,439,473,726.24	7,642,576,132.59
非流动资产	935,187.61	737,694.18
资产合计	7,440,408,913.85	7,643,313,826.77
流动负债	1,694,921,767.72	1,959,409,852.36
非流动负债	628,427.61	
负债合计	1,695,550,195.33	1,959,409,852.36
营业收入	466,984,625.19	2,855,629,543.46
净利润	60,954,744.11	459,101,021.85
综合收益总额	60,954,744.11	459,101,021.85
经营活动现金流量净额	-99,016,686.38	-478,011,443.74

（三）本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1.本期新纳入合并范围的主体

序号	子公司名称	合计持股比例（%）	期末净资产	合并日至期末净利润
1	郑州宸茂置业有限公司	100.00		-4,226,109.91
2	天津工茂置业有限公司	100.00	1,050,439,072.53	489,772.53
3	湖北臻辰置业有限公司	80.00	749,308,911.66	
4	西安贝茂置业有限公司	40.00	-142.20	-142.20
5	南京鸿盛茂房地产有限公司	99.00	-569,956.88	-569,956.88
6	北京兆兴房地产开发有限公司	36.00	2,416,278,503.89	-18,221,496.11
7	北京茂越置业有限公司	33.00	2,158,348,887.65	-1,651,112.35
8	杭州茂鑫置业有限公司	40.00	20,000.20	0.20

序号	子公司名称	合计持股比例（%）	期末净资产	合并日至期末净利润
9	济南利坤置业有限公司	50.00	212,815,104.24	-8,396,387.68
10	广州宸茂置业有限公司	100.00	-262,395.30	-262,395.30
11	北京珺茂置业有限公司	40.00	-50,525.80	-50,525.80
12	广州茂信置业有限公司	40.00		
13	杭州璞茂置业有限公司	100.00	15.75	15.75
14	杭州玉茂置业有限公司	100.00	15.75	15.75
15	北京满茂置业有限公司	50.00		

2.不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	注册资本（万元）	业务性质	本期不再纳入合并范围的原因
1	金茂绿建科技（重庆）有限公司	重庆		其他技术推广服务业	处置
2	金茂智慧交通科技有限公司	天津	50,000.00	房地产业	处置
3	青岛金茂驿路优电新能源科技有限公司	济南	1,300.00	房地产业	处置
4	宜宾金茂科易智慧交通科技有限公司	宜宾	2,000.00	科技推广和应用服务业	处置
5	西安唐茂置业有限公司	西安	1,000.00	房地产业	处置
6	北京丰茂置业有限公司	北京		房地产业	处置
7	明勤有限公司	英属维尔京群岛	1.00 港元	其他企业管理服务	注销
8	武汉兴茂置业有限公司	武汉	800.00	其他企业管理服务	注销
9	嘉兴融茂投资管理有限公司	嘉兴		其他专业咨询	注销
10	福州新茂置业有限公司	福州	10,000.00	房地产业	处置
11	福州滨茂房地产有限公司	福州	70,000.00	房地产业	处置
12	杭州泽茂置业有限公司	杭州		房地产业	处置
13	北京方兴融创房地产开发有限公司	北京		房地产业	注销
14	郑州宸茂置业有限公司	郑州		房地产业	处置

（四）本年发生的同一控制下企业合并情况

本期无同一控制下企业合并。

（五）本年发生的非同一控制下企业合并情况

被购买名称	购买日	购买日前持有被购买方的权益比例	形成合并时持有被购买方权益比例（不含合并后的股权增减）	购买日被购买方		确定方法
				账面净资产	可辨认净资产公允价值金额	
湖北臻辰置业有限公司	2025.6.25	0.00	80.00	749,308,911.66	750,000,000.00	资产基础法
济南利坤置业有限公司	2025.4.1	50.00	50.00	221,211,491.92	401,498,291.92	资产基础法
北京兆兴房地产开发有限公司	2025.5.29	0.00	36.00	-7,249,862.15	2,434,500,000.00	资产基础法、收益法

续上表：

被购买名称	交易对价	形成商誉	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
湖北臻辰置业有限公司	600,000,000.00			-691,088.34	
济南利坤置业有限公司	200,749,145.96			-8,396,387.68	-17,089,885.21
北京兆兴房地产开发有限公司	876,420,000.00			-18,221,496.11	24,859,060.36

八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2025 年 1 月 1 日，“期末”系指 2025 年 6 月 30 日，“本期”系指 2025 年 1-6 月，“上期”系指 2024 年 1-6 月，除另有注明外，货币单位为人民币元。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	183,224.09	535,941.29
银行存款	22,230,107,108.42	27,485,764,061.09
其他货币资金	4,147,794,179.42	3,717,534,550.28
合计	26,378,084,511.93	31,203,834,552.66

其中：存放在境外的款项总额 0.00 元。

截至 2025 年 6 月 30 日受限的货币资金为 4,147,166,625.47 元，主要为预售监管资金受限部分 3,533,655,819.30 元。受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
预售监管资金	3,533,655,819.30	2,502,400,983.58
履约保证金	86,683,715.08	373,334,862.36
社保/住房公积金存款	387,847.83	339,972.27
其他	526,439,243.26	840,553,289.76
合计	4,147,166,625.47	3,716,629,107.97

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,000,000.00	41,000,000.00
其中：债务工具投资	15,000,000.00	41,000,000.00
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		
合计	15,000,000.00	41,000,000.00

（三）应收票据

应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	2,847,225.93		2,847,225.93	4,861,071.45		4,861,071.45
商业承兑汇票	19,756,019.19		19,756,019.19	42,348,392.27		42,348,392.27
合计	22,603,245.12		22,603,245.12	47,209,463.72		47,209,463.72

（四）应收账款

1.按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	551,090,303.23		946,582,705.14	
1至2年（含2年）	280,017,852.55		98,183,172.74	
2至3年（含3年）	733,227.61		21,383,140.24	
3年以上	1,031,699.74	1,031,699.74	9,163,054.69	9,163,054.69
合计	832,873,083.13	1,031,699.74	1,075,312,072.81	9,163,054.69

2.按坏账计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	96,720,967.68	11.61	500,101.95	0.52	96,220,865.73
按组合计提坏账准备	736,152,115.45	88.39	531,597.79	0.07	735,620,517.66
合计	832,873,083.13	100.00	1,031,699.74	--	831,841,383.39

续上表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	118,924,641.16	11.06	503,738.31	0.42	118,420,902.85
按组合计提坏账准备	956,387,431.65	88.94	8,659,316.38	0.91	947,728,115.27
合计	1,075,312,072.81	100.00	9,163,054.69	--	1,066,149,018.12

3.按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内（含1年）	529,468,782.29	71.93		846,685,859.12	88.53	
1至2年（含2年）	205,418,507.76	27.90		79,684,708.51	8.33	
2至3年（含3年）	733,227.61	0.10		21,357,547.64	2.23	
3年以上	531,597.79	0.07	531,597.79	8,659,316.38	0.91	8,659,316.38
合计	736,152,115.45	100.00	531,597.79	956,387,431.65	100.00	8,659,316.38

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
A公司	106,289,284.29	12.76	
B公司	33,220,000.00	3.99	
C公司	23,402,966.78	2.81	
D公司	22,100,000.20	2.65	
E公司	19,972,152.86	2.40	
合计	204,984,404.13	24.61	

（五）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内（含1年）	3,527,673,779.35	81.42		747,084,135.32	43.36	
1至2年（含2年）	376,787,712.39	8.70		410,284,846.44	23.81	
2至3年（含3年）	395,119,511.77	9.12		537,101,915.31	31.17	
3年以上	33,046,123.04	0.76		28,553,869.67	1.66	
合计	4,332,627,126.55	100.00		1,723,024,766.74	100.00	

2.账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
宁波甬茂建设开发有限公司	F公司	200,000,000.00	2-3年	未到结算期
青岛金源鸿置业有限公司	G公司	36,932,480.00	1-2年、2-3年	未到结算期
温州鳌茂建设开发有限公司	H公司	32,171,081.22	1-2年	未到结算期
昆明茂悦置业有限公司	G公司	30,477,868.51	1-2年	未到结算期
温州恒茂置业有限公司	I公司	27,534,000.00	1-2年	未到结算期
合计		327,115,429.73		

3.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
J公司	2,131,670,000.00	49.20	
K公司	386,649,022.50	8.92	
L公司	349,190,522.22	8.06	
M公司	318,000,000.00	7.34	
N公司	202,744,452.00	4.68	
合计	3,388,253,996.72	78.20	

（六）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利		7,086,282.76
其他应收款项	92,215,531,091.78	66,478,154,363.74
合计	92,215,531,091.78	66,485,240,646.50

1.应收股利

项目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利		7,086,282.76
其中：(1)徐州梁都置业有限公司		5,436,282.76
(2)嘉兴承茂置业有限公司		1,650,000.00
合计		7,086,282.76

2.其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	39,402,603,446.40		32,904,242,448.18	
1年以上	56,115,208,002.17	3,302,280,356.79	36,694,649,836.50	3,120,737,920.94
合计	95,517,811,448.57	3,302,280,356.79	69,598,892,284.68	3,120,737,920.94

（2）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额		3,120,737,920.94		3,120,737,920.94
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 （未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失 （已发生信用减值）	合计
本期计提		181,542,435.85		181,542,435.85
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		3,302,280,356.79		3,302,280,356.79

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
O 公司	其他往来款	8,361,032,420.00	1 年以内	8.75	
P 公司	关联方往来款	4,485,836,200.90	1 年以内,1-2 年	4.70	
Q 公司	关联方往来款	4,393,465,081.90	1 年以内,1-2 年	4.60	
R 公司	关联方往来款	2,608,025,600.25	1 年以内,1-2 年	2.73	
S 公司	关联方往来款	2,406,976,608.56	1 年以内	2.52	
合计		22,255,335,911.61		23.30	

2025 年 6 月 30 日，本公司与直接控股公司的主要股东控制的公司其他应收款项余额为 2,206,462,954.61 元（2024 年 12 月 31 日余额为 2,171,462,954.61 元）。

（七）存货

1.存货分类

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	119,779,911,274.20	4,097,711,709.58	115,682,199,564.62
库存商品（产成品）	28,961,863,721.05	105,993,046.77	28,855,870,674.28
合计	148,741,774,995.25	4,203,704,756.35	144,538,070,238.90

续上表：

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	122,090,120,219.25	4,475,342,978.62	117,614,777,240.63
库存商品（产成品）	32,685,915,258.67	731,523,632.74	31,954,391,625.93
合计	154,776,035,477.92	5,206,866,611.36	149,569,168,866.56

注：（1）截至 2025 年 6 月 30 日，存货期末余额中含有的资本化利息费用金额 6,886,091,588.93 元；

（2）截至 2025 年 6 月 30 日，存货用于抵押情况详见附注八（五十六）。

2.存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
自制半成品及在产品	4,475,342,978.62				
库存商品	731,523,632.74	7,080,378.78			7,080,378.78
合 计	5,206,866,611.36	7,080,378.78			7,080,378.78

续上表：

项 目	本期减少额						年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
自制半成品及在产品	377,631,269.04					377,631,269.04	4,097,711,709.58
库存商品		632,610,964.75				632,610,964.75	105,993,046.77
合 计	377,631,269.04	632,610,964.75				1,010,242,233.79	4,203,704,756.35

（八）合同资产

1.合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算项目	1,579,789,938.31		1,579,789,938.31	1,354,861,405.20		1,354,861,405.20
合计	1,579,789,938.31		1,579,789,938.31	1,354,861,405.20		1,354,861,405.20

（九）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	6,263,188,026.96	5,727,051,914.45
委托贷款		46,057,046.23
预缴土地增值税	2,533,487,368.17	2,491,497,404.58
预缴企业所得税	1,355,145,242.18	1,025,225,580.08
合同取得成本	821,654,496.33	926,514,705.78
预缴其他税费	233,039,634.79	217,851,658.82
合计	11,206,514,768.43	10,434,198,309.94

（十）长期应收款

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
分期收款销售商品	67,200,000.00		67,200,000.00	67,200,000.00		67,200,000.00
合计	67,200,000.00		67,200,000.00	67,200,000.00		67,200,000.00

（十一）长期股权投资

被投资单位	投资成本	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	
合计	52,139,631,584.45	51,810,593,174.69	8,916,490,168.74	3,241,368,367.92	813,879,314.33		-25,560,640.68	846,917,224.57		-310,712,928.10	57,116,403,496.49
一、合营企业	23,663,175,856.42	28,983,380,646.48	1,169,906,345.28	1,821,048,367.92	358,100,381.45		-21,212,855.36	605,654,563.85		-337,085,455.88	27,726,386,130.20
彩信发展有限公司	370,601,770.79	266,126,262.87			2,194,138.21		-5,709,304.86	-2,787,682.17		3,264,102.23	268,662,880.62
北京城茂未来房地产开发有限公司	47,000,000.00	399,306,328.79			-444,546.58						398,861,782.21
北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）	662,000,000.00	727,390,318.56			156.42						727,390,474.98
北京鎏庄房地产开发有限公司	72,192,534.44	58,994,759.75			-351,779.22						58,642,980.53
北京茂瑞置业有限公司	10,000,000.00	27,971,212.18			2,848,040.63					7,829,552.99	38,648,805.80
北京万平立通房地产开发有限公司	1.00	98,247,140.44			1,396,837.61						99,643,978.05
成都金禾茂置业有限公司	155,000,000.00	105,952,340.20			3,071,316.93						109,023,657.13
广州保顺置业有限公司	10,000,000.00	116,550,549.25			-2,086,217.10					698,053.61	115,162,385.76
广州河东科技有限公司	93,702,970.92	101,791,189.18			3,933,078.84			6,440,559.74			99,283,708.28
广州南秀房地产开发有限公司	195,000,000.00	123,047,859.03			89,839.95					-469,120.69	122,668,578.29
广州启创置业有限公司	200,000,000.00	217,787,505.72			1,140,500.94						218,928,006.66
广州融方置业有限公司	58,749,448.01	110,161,213.19			-393,233.79						109,767,979.40
广州市润禾置业有限公司	180,000,000.00	9,799,630.63			1,769,555.50					141,740.69	11,710,926.82
杭州浙协企业管理有限公司	137,500,000.00	200,435,711.10			12,794,249.65					11,644.46	213,241,605.21
杭州浙同投资有限公司	792,000,000.00	859,696,195.43			15,469,935.57						875,166,131.00

被投资单位	投资成本	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	
杭州浙志企业管理有限公司	150,092,400.00	174,224,283.42			-5,964,608.93						168,259,674.49	
合肥超茂置业有限公司	68,000,000.00	53,550,454.06			16,614,161.29					157,640.45	70,322,255.80	
嘉兴金雅房地产开发有限公司	54,000,000.00	85,925,142.81						979,721.00			84,945,421.81	
嘉兴茂汇投资合伙企业（有限合伙）	619,760,000.00	618,711,061.53									618,711,061.53	
嘉兴央茂投资合伙企业（有限合伙）	811,000,000.00	793,134,056.49			-12.49						793,134,044.00	
江阴鑫茂房地产有限公司	348,097,948.01	230,496,452.59			-1,065,948.31		-1,062,159.40				228,368,344.88	
南昌盛都置业有限公司	54,000,000.00	49,075,137.55			-115,820.22						48,959,317.33	
南京达泰筑茂置业有限公司	119,862,678.57	107,173,625.58			923,796.90						108,097,422.48	
南京鼎茂置业有限公司	14,000,000.00	153,563,378.15			-94,729.32			79,800,000.00			73,668,648.83	
南京赋茂置业有限公司	480,000,000.00	379,528,272.59			-8,201,988.29						371,326,284.30	
南京苏豪康养小镇投资有限公司	705,000,000.00	475,892,053.16			-2,452,908.64						473,439,144.52	
宁波艺茂置业有限公司	50,000,000.00	70,831,801.02			64,094.84						70,895,895.86	
宁波昀茂置业有限公司		61,067,062.07			-26,464.66						61,040,597.41	
青岛海璟永创置业有限公司	6,000,513.10	633,585,495.03			3,892,559.66					796,791.51	638,274,846.20	
厦门兆利茂房地产开发有限公司	448,510,044.04	376,809,254.44			4,216,954.06						381,026,208.50	
山西君茂天成置业有限责任公司		207,343,343.13			13,516,532.00			122,500,000.00		236,686.81	98,596,561.94	
上海金茂建筑装饰有限公司	452,508,053.97	345,670,287.59			5,236,656.63						350,906,944.22	
苏州城茂置业有限公司		309,694,531.55			-1,065,151.68						308,629,379.87	
苏州亘茂置业有限公司	20,000,000.00	297,034,669.31			-495,873.10						296,538,796.21	

被投资单位	投资成本	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		
苏州屿秀房地产开发有限公司	84,000,000.00	67,458,384.07			14,561.71						67,472,945.78	
台州市中盛宏峰企业管理有限公司	68,000,000.00	48,901,494.40			-610,777.40						48,290,717.00	
泰州城茂房地产开发有限公司	90,000,000.00	63,213,243.99			-24,684,053.34					2,305,832.31	40,835,022.96	
天津金茂北科建股权投资基金合伙企业（有限合伙）	142,589,688.85	95,518,033.33			-18,101,802.04						77,416,231.29	
武汉华晟乾茂置业有限公司	350,000,000.00	196,414,274.45			11,473,278.95					54,622.55	207,942,175.95	
武汉华璋房地产开发有限公司	450,000,000.00	214,004,999.68			-677,093.08						213,327,906.60	
武汉首茂城置业有限公司	716,867,516.51	84,592,070.95			-3,086,732.61					6,887,107.01	88,392,445.35	
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	637,000,000.00	631,226,874.11			-8,921,313.04						622,305,561.07	
徐州茂星置业有限公司	720,474,236.20	908,607,502.12			17,131,246.81		-11,074,981.31			101,067.71	914,764,835.33	
徐州威润房地产开发有限公司	257,740,313.85	337,991,970.14			340,363.66		-3,961,930.93			609.92	334,371,012.79	
烟台鲁茂置业有限公司	213,072,503.42	161,795,851.56			-2,109,838.18		-3,275,306.56			421,329.06	156,832,035.88	
长沙秀茂置业有限公司	161,850,000.00	173,422,411.07			-20,566,251.22					1,112,099.99	153,968,259.84	
郑州颐兴置业有限公司	518,517,856.43	309,683,305.93			-27,692.51					-34,495,695.06	275,159,918.36	
中化金茂未来城市运营管理（天津）合伙企业（有限合伙）	641,100,000.00	633,386,042.22			-25,377,825.45						608,008,216.77	
嘉兴超茂投资合伙企业（有限合伙）		1,096,401,581.18		1,080,000,000.00	9,332,095.30			25,733,676.48				
南京润茂置业有限公司	825,000,000.00	967,058,282.48			4,729,530.72					-421,225.73	971,366,587.47	
嘉兴唐茂投资合伙企业（有限合伙）		636,979,628.78		629,000,000.00	4,035,809.60			12,015,438.38				

被投资单位	投资成本	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	
华夏基金管理有限公司公募REITS基金	363,120,000.00	354,790,750.05			18,922,063.28			9,502,320.00			364,210,493.33	
嘉兴庭茂股权投资合伙企业（有限合伙）	517,482,000.00	499,637,833.57			17,421,962.33						517,059,795.90	
天津体茂置业有限公司	365,964,471.35	351,323,780.79			-36,056.44					-28,928,129.81	322,359,594.54	
嘉兴琮茂股权投资合伙企业（有限合伙）	1,364,700,000.00	1,364,355,134.14			-3,067,256.62						1,361,287,877.52	
嘉兴璞茂股权投资合伙企业（有限合伙）	694,000,000.00	693,635,562.97			-175,107.70						693,460,455.27	
西安瑞茂置业有限公司	318,817,600.00	310,931,244.98			10,394,960.28						321,326,205.26	
郑州宸茂置业有限公司	20,000,000.00		169,174,645.28		11,299.54						169,185,944.82	
北京朝新善筑置业有限公司	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00								1,000,000,000.00	
其他	5,758,301,306.96	9,935,481,811.13	731,700.00	112,048,367.92	305,321,885.60		3,870,827.70	351,470,530.42		-296,790,165.89	9,485,097,160.20	
二、联营企业	28,476,455,728.03	22,827,212,528.21	7,746,583,823.46	1,420,320,000.00	455,778,932.88		-4,347,785.32	241,262,660.72		26,372,527.78	29,390,017,366.29	
北京朝意房地产开发有限公司	1,080,000,000.00	1,244,190,720.19			-1,674,476.54						1,242,516,243.65	
北京青茂置业有限公司	480,000,000.00	881,327,286.08			-339,573.02						880,987,713.06	
常州隽茂房地产开发有限公司	9,800,000.00	201,758,914.39			2,756,041.76						204,514,956.15	
成都隆中策置业有限公司	1,127,000,000.00	1,265,944,506.43			-2,790,916.12					91,852.04	1,263,245,442.35	
德和商务有限公司	282,841,769.26	399,723,475.82			1,913,114.72		-4,347,785.32				397,288,805.22	
佛山市卓滨房地产开发有限公司	16,500,000.00	17,773,482.69			4,846,922.83					-90,635.95	22,529,769.57	

被投资单位	投资成本	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	
广州福茂房地产开发有限公司	165,000,000.00	62,332,794.68			-1,637,534.43						60,695,260.25	
广州隽业二号房地产开发有限公司		58,201,909.85			-7,992,142.99			13,230,229.08		1,376,203.68	38,355,741.46	
广州市万致房地产有限公司	2,321,130,000.00	2,128,043,401.18			2,341,556.94					429,537.25	2,130,814,495.37	
嘉善鑫耀房地产开发有限公司		15,674,529.98			644,482.27						16,319,012.25	
嘉兴创合汇茂股权投资合伙企业（有限合伙）	30,571,922.39	36,409,811.57			-10,099,108.53						26,310,703.04	
南昌金瀚房地产开发有限公司	35,000,000.00	48,716,859.25			-87,221.69						48,629,637.56	
南京锦逸置业有限公司	24,000,000.00	83,809,524.73			9,475,067.43			2,400,000.00			90,884,592.16	
南京泷茂置业有限公司	1,211,311,617.34	957,753,064.83			370,125.22						958,123,190.05	
南京裕达房地产开发有限责任公司	510,805,200.00	484,314,447.83			1,274,664.49						485,589,112.32	
宁波易全房地产信息咨询有限公司		32,973,604.48			-1,803,014.01						31,170,590.47	
宁波甬轩企业管理有限公司	208,000,000.00	102,062,140.24			-8,393,049.95					72,672.95	93,741,763.24	
青岛地铁华润置地开发有限公司	137,052,640.00	147,302,415.27			970,083.33						148,272,498.60	
青岛世园城茂置业有限公司	80,000,000.00	63,973,734.58			8,084,533.45					287,870.01	72,346,138.04	
上海方茂置业有限公司	10,000,000.00	42,570,870.69			29,847.53						42,600,718.22	
上海嘉禹置业有限公司	240,999,261.02	106,953,060.44		3,920,000.00	1,064,024.13						104,097,084.57	
上海建工东煦房产有限公司	92,374,693.00	182,887,700.79			1,657,450.01						184,545,150.80	
上海耀茗企业管理有限公司	2,450,000.00	79,067,475.83			3,585,200.33						82,652,676.16	
绍兴龙耀房地产开发有限公司	24,500,000.00	44,855,616.17			646.68						44,856,262.85	

被投资单位	投资成本	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	
首开金茂置业（杭州）有限公司	980,000,000.00	1,056,796,398.82			38,161.28						1,056,834,560.10	
苏州市招融致新房地产有限公司	98,282,240.00	258,077,177.44			39,650,958.00						297,728,135.44	
太仓锦雍置业有限公司	1,855,000,000.00	2,016,003,429.91			-1,343,291.59						2,014,660,138.32	
天茂文化发展（江阴）有限公司	147,000,000.00	244,537,097.47			697,726.34			23,520,000.00			221,714,823.81	
温州瑞璐置业有限公司	180,000,000.00	40,305,152.23			-22,916,339.47						17,388,812.76	
温州万碧金房地产有限公司		69,269,404.36			21,662,352.83						90,931,757.19	
无锡泰茂置业有限公司	979,844,007.72	913,713,028.29			-1,104,958.12						912,608,070.17	
兴茂置业（杭州）有限公司	1,075,000,000.00	940,848,433.06			11,406,530.84						952,254,963.90	
徐州梁京置业有限公司		140,314,955.68			-750,694.95			980,000.00			138,584,260.73	
郑州隆瑞置业有限公司	122,500,001.00	114,715,663.99			160,374.93						114,876,038.92	
郑州展辉置业有限公司	588,000,000.00	658,067,172.49			35,100,138.71						693,167,311.20	
重庆龙湖怡和房地产开发有限公司	257,250,000.00	255,880,324.82			-2,488,048.28						253,392,276.54	
重庆央鼎置业有限公司	240,000,000.00	204,479,080.18			-2,998,752.57					450,775.32	201,931,102.93	
北京志茂房地产开发有限公司	980,419,440.00	965,688,280.30			313,339,320.52					16,230,512.66	1,295,258,113.48	
郑州茂秀置业有限公司	245,232,058.65	240,286,329.45			-10,666,482.69					-226,515.58	229,393,331.18	
苏州茂泰置业有限公司	1,960,000,000.00	1,791,205,866.71			-51,413,181.31					6,967,681.29	1,746,760,366.69	
广州诚品置业有限公司	210,000,000.00	18,693,111.12			-2,987,195.84					931,086.80	16,637,002.08	
嘉兴裕茂投资合伙企业（有限合伙）		1,258,296,295.97		1,262,400,000.00	189,031,735.67			184,928,031.64				
厦门谐醴置业有限公司	205,367,635.04	197,332,759.42			-588,268.09						196,744,491.33	

被投资单位	投资成本	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			
金茂智慧交通科技有限公司	148,400,000.00		148,400,000.00		-1,310,463.45					147,089,536.55	
青岛青铁广瑞置业有限公司	90,000,000.00		90,000,000.00		-33,188.73					-318,391.96	89,648,419.31	
嘉善长茂置业有限公司	2,400,000.00		22,342,500.00		-12,486.27						22,330,013.73	
西安唐茂置业有限公司	10,000,000.00		196,021,323.46								196,021,323.46	
北京兴昶房地产开发有限公司	1,382,700,000.00		1,382,700,000.00		-688,129.49						1,382,011,870.51	
嘉兴郑茂企业管理合伙企业（有限合伙）	487,500,000.00		487,500,000.00		-17,467.24						487,482,532.76	
嘉兴瑄茂企业管理合伙企业（有限合伙）	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		-74,583.59						1,499,925,416.41	
嘉兴琇茂企业管理合伙企业（有限合伙）	800,000,000.00		800,000,000.00		-48,444.79						799,951,555.21	
西安常茂置业有限公司	3,095,120,000.00		3,095,120,000.00								3,095,120,000.00	
其他	2,747,103,242.61	2,754,081,218.51	24,500,000.00	154,000,000.00	-60,063,113.61			16,204,400.00		169,879.27	2,548,483,584.17	

（十二）其他权益工具投资

项　目	期末余额	期初余额
Q公司	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
合计	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00

（十三）其他非流动金融资产

项　目	期末公允价值	期初公允价值
权益性投资	105,000,000.00	105,000,000.00
债务性投资	1,040,366.92	52,040,366.92
其他	5,479,370,210.93	5,465,762,592.60
合计	5,585,410,577.85	5,622,802,959.52

注：其他非流动金融资产其他项目为对长沙梅溪湖国际新城项目二期的投资。

（十四）投资性房地产

以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	14,703,407,761.63		7,502,607.99				14,710,910,369.62
其中：其中：房屋、建筑物	14,703,407,761.63		7,502,607.99				14,710,910,369.62
二、公允价值变动合计	10,553,753,530.07			-4,141,699.51			10,549,611,830.56
其中：其中：房屋、建筑物	10,553,753,530.07			-4,141,699.51			10,549,611,830.56
三、投资性房地产账面价值合计	25,257,161,291.70		7,502,607.99	-4,141,699.51			25,260,522,200.18
其中：其中：房屋、建筑物	25,257,161,291.70		7,502,607.99	-4,141,699.51			25,260,522,200.18

（十五）固定资产

项　目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	7,888,927,994.89	6,676,697,726.00
固定资产清理	115,582.22	17,289.36
合计	7,889,043,577.11	6,676,715,015.36

1.固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	9,476,624,700.74	1,459,100,062.64	109,795,512.00	10,825,929,251.38
其中：房屋及建筑物	6,578,325,598.93	1,234,459,970.90	2,493,209.67	7,810,292,360.16
机器设备	1,314,723,484.95	210,245,080.11	63,248,094.63	1,461,720,470.43
运输工具	47,888,676.59	732,621.90	11,093,179.81	37,528,118.68
办公设备	288,563,518.81	4,863,155.51	22,584,265.74	270,842,408.58
酒店业家具	1,247,123,421.46	8,799,234.22	10,376,762.15	1,245,545,893.53
二、累计折旧合计	2,799,926,974.74	182,961,716.17	45,887,434.42	2,937,001,256.49
其中：房屋及建筑物	1,179,778,024.24	99,011,128.28	350,635.08	1,278,438,517.44
机器设备	456,592,438.96	38,176,210.83	16,350,014.25	478,418,635.54
运输工具	34,163,714.50	666,801.79	7,856,076.76	26,974,439.53
办公设备	229,685,600.52	12,992,281.04	20,040,700.30	222,637,181.26
酒店业家具	899,707,196.52	32,115,294.23	1,290,008.03	930,532,482.72
三、固定资产账面净值合计	6,676,697,726.00	--	--	7,888,927,994.89
其中：房屋及建筑物	5,398,547,574.69	--	--	6,531,853,842.72
机器设备	858,131,045.99	--	--	983,301,834.89
运输工具	13,724,962.09	--	--	10,553,679.15
办公设备	58,877,918.29	--	--	48,205,227.32
酒店业家具	347,416,224.94	--	--	315,013,410.81
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
酒店业家具				
五、固定资产账面价值合计	6,676,697,726.00	--	--	7,888,927,994.89
其中：房屋及建筑物	5,398,547,574.69	--	--	6,531,853,842.72

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	858,131,045.99	--	--	983,301,834.89
运输工具	13,724,962.09	--	--	10,553,679.15
办公设备	58,877,918.29	--	--	48,205,227.32
酒店业家具	347,416,224.94	--	--	315,013,410.81

2.固定资产清理情况

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
办公设备	100,590.38	17,289.36	办公设备报废
电子设备	14,991.84		电子设备报废
合计	115,582.22	17,289.36	

（十六）在建工程

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
南京玄武湖金茂广场	2,854,805,415.33		2,854,805,415.33	2,827,080,151.76		2,827,080,151.76
其他	1,197,305,962.02		1,197,305,962.02	1,263,598,518.05		1,263,598,518.05
合计	4,052,111,377.35		4,052,111,377.35	4,090,678,669.81		4,090,678,669.81

重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少额	期末余额
南京玄武湖金茂广场	4,360,867,400.00	2,827,080,151.76	27,725,263.57			2,854,805,415.33
合计	4,360,867,400.00	2,827,080,151.76	27,725,263.57			2,854,805,415.33

续上表：

工程累计投入占预算比例(%)	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
65.46	23.00	423,914,792.09	14,981,850.16	3.94	外部借款及自有资金
--	--	423,914,792.09	14,981,850.16	--	--

（十七）使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,279,044,559.60		19,815,555.99	1,259,229,003.61
其中：房屋及建筑物	1,279,044,559.60		19,815,555.99	1,259,229,003.61
二、累计折旧合计	556,145,393.69	50,521,846.40	11,871,116.12	594,796,123.97
其中：房屋及建筑物	556,145,393.69	50,521,846.40	11,871,116.12	594,796,123.97
三、使用权资产账面净值合计	722,899,165.91	--	--	664,432,879.64
其中：房屋及建筑物	722,899,165.91	--	--	664,432,879.64
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	722,899,165.91	--	--	664,432,879.64
其中：房屋及建筑物	722,899,165.91	--	--	664,432,879.64

（十八）无形资产

1.无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	1,498,022,581.14	135,854,169.33	2,295,637.69	1,631,581,112.78
其中：土地使用权	1,204,159,674.20	111,298,184.07		1,315,457,858.27
电脑软件	265,888,344.80	10,554,563.32	2,295,637.69	274,147,270.43
特许经营使用权	21,556,362.15	14,001,421.94		35,557,784.09
汽车牌照	1,283,100.00			1,283,100.00
商标	5,135,099.99			5,135,099.99
二、累计摊销额合计	448,806,959.92	37,439,797.25	2,244,092.83	484,002,664.34
其中：土地使用权	267,098,435.20	10,683,427.52		277,781,862.72
电脑软件	155,253,855.56	12,701,926.07	2,244,092.83	165,711,688.80
特许经营使用权	21,363,179.66	14,005,693.94		35,368,873.60
汽车牌照		37,400.00		37,400.00
商标	5,091,489.50	11,349.72		5,102,839.22
三、无形资产减值准备金额合计	18,596.20			18,596.20
其中：土地使用权				
电脑软件	18,596.20			18,596.20
特许经营使用权				
汽车牌照				

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
商标				
四、账面价值合计	1,049,197,025.02	--	--	1,147,559,852.24
其中：土地使用权	937,061,239.00	--	--	1,037,675,995.55
电脑软件	110,615,893.04	--	--	108,416,985.43
特许经营使用权	193,182.49	--	--	188,910.49
汽车牌照	1,283,100.00	--	--	1,245,700.00
商标	43,610.49	--	--	32,260.77

（十九）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
经营性固定资产改良支出	16,363,704.33	10,323,574.95	2,387,026.86	1,912,123.56	22,388,128.86	处置子公司
装修费	1,547,320.63		1,432.20		1,545,888.43	
市政配套支出	121,902,780.46		611,859.42		121,290,921.04	
租赁费	288,284.16				288,284.16	
其他	25,724,608.59	25,318,537.18	7,457,594.22	535,835.32	43,049,716.23	处置子公司
合计	165,826,698.17	35,642,112.13	10,457,912.70	2,447,958.88	188,562,938.72	

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	13,819,887,654.84	3,454,971,913.71	14,616,296,373.28	3,654,074,093.32
可抵扣亏损	6,587,122,991.24	1,646,780,747.81	6,859,504,644.12	1,714,876,161.03
抵销内部未实现利润	5,114,557,280.52	1,278,639,320.13	5,712,594,279.24	1,428,148,569.81
预缴土地增值税	491,592,437.00	122,898,109.25	509,231,706.16	127,307,926.54
其他	1,626,614,946.08	406,653,736.52	1,534,965,743.76	383,741,435.94
二、递延所得税负债	20,826,028,595.42	5,206,507,148.85	20,717,360,693.56	5,179,340,173.39
资产评估增值	5,214,674,861.37	1,303,668,715.34	5,450,261,771.81	1,362,565,442.95
投资性房地产公允价值变动	13,194,462,376.99	3,298,615,594.25	12,903,377,845.05	3,225,844,461.26
其他	2,416,891,357.05	604,222,839.26	2,363,721,076.70	590,930,269.18

（二十一）短期借款

1.短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	441,300,000.00	399,900,000.00
信用借款	10,000,000.00	20,000,000.00
合计	451,300,000.00	419,900,000.00

（二十二）应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,391,370.64	41,220,479.15
商业承兑汇票	419,601,804.49	1,096,237,557.81
合计	422,993,175.13	1,137,458,036.96

（二十三）应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	11,470,372,416.18	12,595,618,864.37
1至2年（含2年）	6,555,951,404.59	6,419,590,890.63
2至3年（含3年）	607,463.14	234,397,724.11
3年以上		21,983,585.99
合计	18,026,931,283.91	19,271,591,065.10

2025年6月30日，本公司与直接控股公司的主要股东控制的公司应付账款余额为0.00元（2024年12月31日余额为55,583,644.52元）。

（二十四）预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	4,123,684,322.40	3,095,707,612.45
1年以上	1,917,660.20	3,566,945.01
合计	4,125,601,982.60	3,099,274,557.46

（二十五）合同负债

项目	期末余额	期初余额
物业销售	53,140,936,664.83	46,903,453,863.23

项目	期末余额	期初余额
酒店经营	6,706,177.38	6,983,724.30
其他	235,572,654.71	890,590,140.86
合计	53,383,215,496.92	47,801,027,728.39

（二十六）应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	60,100,432.07	813,697,403.86	803,216,185.35	70,581,650.58
二、离职后福利-设定提存计划	11,993,316.30	76,581,904.78	75,702,875.95	12,872,345.13
三、辞退福利		17,014,671.28	17,014,671.28	
合计	72,093,748.37	907,293,979.92	895,933,732.58	83,453,995.71

2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	29,265,850.79	685,375,044.21	674,326,403.80	40,314,491.20
二、职工福利费	923,467.98	6,670,912.75	6,719,736.15	874,644.58
三、社会保险费	7,482,550.55	38,373,327.11	38,702,190.63	7,153,687.03
其中：1.医疗保险费	6,030,089.53	34,748,491.64	34,349,314.74	6,429,266.43
2.工伤保险费	269,315.58	2,000,858.67	1,987,816.85	282,357.40
3.生育保险费	335,004.07	750,228.38	653,840.68	431,391.77
4.其他	848,141.37	873,748.42	1,711,218.36	10,671.43
四、住房公积金	8,296,891.81	51,368,605.65	51,005,165.89	8,660,331.57
五、工会经费和职工教育经费	11,851,092.54	8,520,592.37	8,836,356.35	11,535,328.56
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	2,280,578.40	23,388,921.77	23,626,332.53	2,043,167.64
合计	60,100,432.07	813,697,403.86	803,216,185.35	70,581,650.58

3.设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	11,362,572.62	65,787,193.15	64,761,126.02	12,388,639.75
二、失业保险费	347,720.20	8,332,940.04	8,527,083.19	153,577.05

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、企业年金缴费	283,023.48	2,461,771.59	2,414,666.74	330,128.33
合计	11,993,316.30	76,581,904.78	75,702,875.95	12,872,345.13

（二十七）应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,330,779,266.13	1,490,208,145.40
企业所得税	1,015,663,406.17	1,260,835,894.31
增值税	2,144,375,979.87	2,609,665,875.53
个人所得税	6,669,464.60	15,617,979.15
城市维护建设税	38,200,043.30	41,053,758.08
教育费附加（含地方教育附加）	25,941,773.30	28,726,392.62
房产税	31,248,906.91	39,291,345.17
土地使用税	13,288,543.84	22,429,929.64
其他税费	109,932,679.75	12,232,871.72
合计	4,716,100,063.87	5,520,062,191.62

（二十八）其他应付款

项　目	期末余额	期初余额
应付股利	10,506,871,886.01	9,249,530,792.27
其他应付款项	109,023,914,222.89	85,126,026,985.11
合计	119,530,786,108.90	94,375,557,777.38

1.应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	10,506,871,886.01	9,249,530,792.27
中国金茂控股集团有限公司	10,400,863,350.22	9,139,500,150.86
金茂（海南）投资有限公司	71,708,535.79	71,708,535.79
厦门益悦置业有限公司		
中国葛洲坝集团房地产开发有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
北京融创建投房地产集团有限公司		4,022,105.62
合计	10,506,871,886.01	9,249,530,792.27

2.其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款项	90,442,983,371.75	67,204,511,283.61
外部单位往来款	15,720,073,481.94	15,601,853,332.71
应付少数股东款项	627,791,939.31	627,791,946.50
押金及保证金	1,068,117,784.93	1,273,135,771.37
代收及代扣款项	54,056,002.20	62,286,128.68
其他	1,110,891,642.76	356,448,522.24
合计	109,023,914,222.89	85,126,026,985.11

（2）账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
T公司	12,446,859,739.98	未满足支付条件
R公司	10,134,474,392.73	未满足支付条件
U公司	1,996,448,609.94	未满足支付条件
V公司	1,892,233,458.34	未满足支付条件
W公司	1,808,739,029.65	未满足支付条件
X公司	1,784,451,878.16	未满足支付条件
Y公司	1,705,025,000.00	未满足支付条件
Z公司	1,360,000,000.00	未满足支付条件
AA公司	1,209,000,000.00	未满足支付条件
AB公司	1,102,000,000.00	未满足支付条件
合计	35,439,232,108.80	

（二十九）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,448,591,442.49	7,129,080,067.62
1年内到期的应付债券	7,001,368,019.36	2,004,482,857.55
1年内到期的租赁负债	196,736,754.04	194,938,581.79
合计	11,646,696,215.89	9,328,501,506.96

（三十）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	4,844,692,221.38	4,073,081,833.55
合计	4,844,692,221.38	4,073,081,833.55

（三十一）长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款	9,127,846,513.55	599,576,739.80	2.8500-5.8200
抵押借款	27,580,705,956.21	26,275,267,011.81	2.3400-5.1000
保证借款	6,158,436,989.78	10,813,239,726.56	2.1000-4.9000
信用借款	6,386,748,305.27	4,700,549,975.58	2.1800-4.9600
合计	49,253,737,764.81	42,388,633,453.75	

（三十二）应付债券

1.应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	23,501,368,019.36	23,054,482,857.55
一年内到期的应付债券	7,001,368,019.36	2,004,482,857.55
合计	16,500,000,000.00	21,050,000,000.00

2.应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
22金茂01	1,800,000,000.00	2022年2月16日	5年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00				1,800,000,000.00		
22金茂02	1,500,000,000.00	2022年3月25日	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00				1,500,000,000.00		
22金茂03	2,000,000,000.00	2022年7月8日	5年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
22金茂04	2,000,000,000.00	2022年9月27日	5年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
23金茂01	1,700,000,000.00	2023年2月20日	5年	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00						1,700,000,000.00
G23上海金茂01	2,050,000,000.00	2023年1月19日	3年	2,050,000,000.00	2,050,000,000.00					2,050,000,000.00	
23金茂投资MTN001	2,500,000,000.00	2023年4月14日	3年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00					2,500,000,000.00	
23金茂投资MTN002	2,500,000,000.00	2023年7月21日	3年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00						2,500,000,000.00
24金茂投资MTN001	3,000,000,000.00	2024年6月13日	3年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00						3,000,000,000.00
24金茂投资MTN002	2,000,000,000.00	2024年8月23日	3年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
25金茂01	1,700,000,000.00	2025年2月20日	4年	1,700,000,000.00		1,700,000,000.00					1,700,000,000.00
25金茂03	1,600,000,000.00	2025年3月19日	4年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00					1,600,000,000.00
合计	24,350,000,000.00	——	——	24,350,000,000.00	21,050,000,000.00	3,300,000,000.00			3,300,000,000.00	4,550,000,000.00	16,500,000,000.00

注：22金茂投资MTN001债券合计2,000,000,000.00元重分类到一年内到期的非流动负债，2024年12月31日已重分类，因此未在本期期初及重分类明细体现；G23上海金茂01债券合计2,050,000,000.00元重分类到一年内到期的非流动负债；23金茂投资MTN001债券合计2,500,000,000.00元重分类到一年内到期的非流动负债。

（三十三）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	765,810,379.36	799,193,456.40
减：一年内到期的租赁负债	196,736,754.04	194,938,581.79
租赁负债净额	569,073,625.32	604,254,874.61

（三十四）递延收益

项目/类别	期末余额	期初余额
金华市金东新区开发建设中心未来社区地块海绵城市建设补助资金	23,264,700.00	23,264,700.00
收清镇市 2021 年中央专项资金	4,879,088.00	4,879,088.00
成都空港新城能源站项目	54,073,793.38	54,920,457.25
收清镇市 2021 年省级补助资金	1,006,815.00	1,006,815.00
收河北雄安新区管理委员会大厦智能 AI 科技项目立项经费	485,000.00	485,000.00
其他	359,650,882.40	364,178,898.17
合计	443,360,278.78	448,734,958.42

注：其他为联营、合营企业顺流交易产生的未实现内部交易损益，长期股权投资账面价值不足以抵销的部分。

涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
金华市金东新区开发建设中心未来社区地块海绵城市建设补助资金	23,264,700.00					23,264,700.00	与资产相关
清镇市中央专项资金	4,879,088.00					4,879,088.00	与资产相关
成都空港新城能源站项目	54,920,457.25			846,663.87		54,073,793.38	与资产相关
清镇市省级补助资金	1,006,815.00					1,006,815.00	与资产相关
收河北雄安新区管理委员会大厦智能 AI 科技项目立项经费	485,000.00					485,000.00	与资产相关
合计	84,556,060.25			846,663.87		83,709,396.38	

（三十五）其他非流动负债

项目/类别	期末余额	期初余额
关联方借款		14,650,000,000.00
合计		14,650,000,000.00

（三十六）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
合计	73,027,400.00	100.00			73,027,400.00	100.00
中国金茂控股集团有限公司	58,652,000.00	80.00			58,652,000.00	80.00
金茂（海南）投资有限公司	14,375,400.00	20.00			14,375,400.00	20.00

（三十七）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	2,974,829,521.14	260,018,420.28		3,234,847,941.42
合计	2,974,829,521.14	260,018,420.28		3,234,847,941.42

（三十八）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	36,513,700.00			36,513,700.00
合计	36,513,700.00			36,513,700.00

（三十九）未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期期初余额	10,090,313,016.07	9,686,539,631.04
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	10,090,313,016.07	9,686,539,631.04
本期增加额	1,469,580,157.64	1,060,076,990.38
其中：本期净利润转入	1,469,580,157.64	1,060,076,990.38
其他调整因素		
本期减少额	390,000,000.00	656,303,605.35
其中：本期提取盈余公积数		7,187,700.00
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	390,000,000.00	649,115,905.35
转增资本		
其他减少		

项目	本期金额	上年金额
本期期末余额	11,169,893,173.71	10,090,313,016.07

（四十）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1．主营业务小计	17,259,579,594.93	14,488,016,747.01	17,986,022,622.52	15,334,595,063.82
其中：物业销售	16,164,076,490.63	14,039,643,882.02	16,867,791,537.55	14,950,722,961.91
租赁	600,654,671.83	117,132,234.93	653,655,220.27	100,980,188.80
酒店运营	494,848,432.47	331,240,630.06	464,575,864.70	282,891,913.11
2．其他业务小计	1,031,940,371.95	800,872,062.81	843,704,130.93	669,629,546.36
其中：其他	1,031,940,371.95	800,872,062.81	843,704,130.93	669,629,546.36
合计	18,291,519,966.88	15,288,888,809.82	18,829,726,753.45	16,004,224,610.18

（四十一）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员及劳务派遣费用	259,761,491.70	245,047,462.88
销售代理费	278,576,225.42	330,685,268.54
广告和业务宣传费	152,385,390.98	309,949,834.82
办公费	25,450,123.46	19,535,275.79
售后服务费	49,012,395.60	78,191,697.73
其他	2,892,528.75	9,414,682.85
合计	768,078,155.91	992,824,222.61

（四十二）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员及劳务派遣费用	479,081,694.69	526,586,123.86
咨询中介费	58,400,763.10	33,050,155.86
折旧费	99,413,132.72	92,807,726.01
办公费	33,257,328.72	49,661,537.44
无形资产摊销	40,577,540.98	57,224,361.06
品牌推广费	4,651,341.09	4,937,745.18
物业管理费	9,831,477.62	9,466,705.98

项目	本期发生额	上期发生额
差旅费	8,598,619.24	9,077,790.55
租赁费	6,947,190.03	19,089,127.09
会议费	904,522.67	1,543,921.50
其他	37,316,299.83	40,809,023.48
合计	778,979,910.69	844,254,218.01

（四十三）研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	7,838,979.98	29,251,510.15
行政费用	3,183,763.56	8,131,615.80
折旧及摊销	1,210,250.51	3,195,813.84
委托研发服务费	288,442.73	1,378,498.52
材料费	314,425.17	221,122.36
咨询费	25,368.74	214,391.65
样机购置费	388,467.28	134,208.93
开发及制造费	157,391.50	141,509.43
知识产权代理费		503,510.21
其他	663,685.53	216,794.39
合计	14,070,775.00	43,388,975.28

（四十四）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	932,854,820.62	1,019,481,252.40
减：利息收入	202,100,962.48	321,241,018.63
金融机构手续费	5,241,578.35	3,685,965.56
汇兑损益	-20,127,259.68	8,417,856.38
其他	17,702,080.25	764,015.56
合计	733,570,257.06	711,108,071.27

（四十五）其他收益

项　目	本期发生额	上期发生额
企业发展专项基金	9,000,000.00	129,700,000.00
产业发展补贴	65,803,800.00	90,000,000.00
财政返还		80,000,000.00
税费返还	882,501.16	5,819,290.99

项　目	本期发生额	上期发生额
供热补贴	2,677,375.47	2,583,948.42
政府补贴	135,881,028.08	
稳岗补贴	235,298.91	
其他	1,860,820.69	2,663,865.83
合计	216,340,824.31	310,767,105.24

（四十六）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	813,879,314.33	1,171,715,458.99
处置长期股权投资产生的投资收益	795,833,447.64	520,782,333.48
委托贷款投资收益	86,132,302.52	123,430,710.66
合计	1,695,845,064.49	1,815,928,503.13

（四十七）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-4,141,699.51	-120,354,744.94
公允价值计量且其变动计入当期损益的其他非流动金融资产的公允价值变动收益	-837,744.24	-3,081,598.46
合计	-4,979,443.75	-123,436,343.40

（四十八）信用减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-173,409,016.10	3,413,760.76
合计	-173,409,016.10	3,413,760.76

（四十九）资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-7,080,378.78	-157,661,381.36
在建工程减值损失	-19,000,577.64	
其他	-1,047,894.01	
合计	-27,128,850.43	-157,661,381.36

（五十）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益		18,485.08
合计		18,485.08

（五十一）营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	2,097,946.52	3,387,883.42	2,097,946.52
罚没利得	15,442,035.95	7,809,179.01	15,442,035.95
非流动资产毁损报废利得	718,248.76	194,668.33	718,248.76
其他	4,864,921.34	129,705,713.90	4,864,921.34
合计	23,123,152.57	141,097,444.66	23,123,152.57

（五十二）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	441,121.86	225,879.28	441,121.86
罚没及滞纳金支出	11,694,793.91	5,049,963.72	11,694,793.91
对外捐赠	239,197.71	33,647.42	239,197.71
赔偿金及违约金支出	1,362,670.33	1,901,541.82	1,362,670.33
其他	4,450,322.30	2,320,283.56	4,450,322.30
合计	18,188,106.11	9,531,315.80	18,188,106.11

（五十三）所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	561,188,919.97	590,134,019.82
递延所得税费用	112,660,713.70	-162,251,465.77
合计	673,849,633.67	427,882,554.05

（五十四）归属于母公司所有者的其他综合收益

项目	归属于母公司股东的其他综合收益期初余额	本期发生金额					归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	-64,694,024.72	73,955,135.10			1,401,667.26	72,553,467.84	-63,292,357.46
1.外币财务报表折算差额	-316,268,691.43	76,803,994.60			4,250,526.76	72,553,467.84	-312,018,164.67
2.存货转入投资性房地产的公允价值变动	251,574,666.71	-2,848,859.50			-2,848,859.50		248,725,807.21
合计	-64,694,024.72	73,955,135.10			1,401,667.26	72,553,467.84	-63,292,357.46

（五十五）合并现金流量表

1.采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	1,417,720,925.65	1,964,159,439.46
加：资产减值损失	27,128,850.43	157,661,381.36
信用减值损失	173,409,016.10	-3,413,760.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	182,961,716.17	160,477,732.11
使用权资产折旧	50,521,846.40	66,469,253.90
无形资产摊销	37,439,797.25	28,579,957.45
长期待摊费用摊销	10,457,912.70	15,939,729.13
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）		-18,485.08
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-277,126.90	32,310.21
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	4,979,443.75	123,436,343.40
财务费用（收益以“－”号填列）	849,574,697.25	334,154,428.50
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,695,845,064.49	-1,815,928,503.13
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	148,917,546.49	97,390,844.54
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	31,868,536.08	-251,797,100.72
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,162,847,972.59	-6,845,557,253.08
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,371,050,888.67	-3,086,035,628.80
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	4,807,312,304.86	6,035,068,013.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,487,728,459.52	-3,019,381,297.57
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	22,230,917,886.46	28,231,197,951.71
减：现金的期初余额	27,487,205,444.69	24,617,468,370.29
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	-5,256,287,558.23	3,613,729,581.42

2.现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	22,230,917,886.46	28,231,197,951.71
其中：库存现金	183,224.09	7,472.96
可随时用于支付的银行存款	22,230,107,108.42	28,231,190,478.75
可随时用于支付的其他货币资金	627,553.95	-
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	22,230,917,886.46	28,231,197,951.71
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（五十六）所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,147,166,625.47	主要为预售监管资金
存货	58,092,573,710.92	借款抵押
投资性房地产	6,274,282,200.00	借款抵押
固定资产	3,955,268,169.93	借款抵押
长期股权投资	847,404,120.00	借款质押
使用权资产	139,197,559.61	借款抵押

九、或有事项

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司为个人购房按揭贷款担保余额为 12,338,430,671.25 元，为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的余额为 12,560,133,749.00 元

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中国金茂控股集团有限公司	香港	房地产与酒店业务	1,207,871.09	80.00	80.00

（二）本公司的子公司

本公司子公司的情况详见“七、企业合并及合并财务报表”。

（三）本集团的合营企业、联营企业有关信息

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见“八、（十一）长期股权投资”。

（四）关联方

1.关联方交易

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
一、购买商品、接受劳务的关联交易			
上海金茂建筑装饰有限公司	接受劳务	292,790,300.71	128,083,406.03
中化集团财务有限责任公司	接受劳务	27,740,451.30	28,606,521.11
中化现代农业有限公司	接受劳务	12,085,048.78	27,500.00
厦门环寂高科有限公司	接受劳务	8,444,233.22	1,930,355.64
中化金茂物业管理（北京）有限公司	接受劳务	5,790,322.29	4,226,253.21
其他小额关联方交易	接受劳务	11,881,779.37	3,573,208.46
二、销售商品、提供劳务的关联交易			
上海金茂建筑装饰有限公司	销售商品	28,569,582.58	6,287,122.88
青岛世园城茂置业有限公司	销售商品	19,319,407.34	14,944,491.52
西安茂航置业有限公司	销售商品	17,532,966.06	
长沙茂想置业有限公司	销售商品	11,321,390.08	
北京朝意房地产开发有限公司	销售商品		28,301,886.80
上海洮茂置业有限公司	销售商品		16,098,112.26
其他小额关联方交易	销售商品	28,035,910.33	57,099,826.78
中化金茂物业管理（北京）有限公司	提供劳务	8,340,608.90	
宁波隽茂置业有限公司	提供劳务	1,997,803.79	
广州市穗云置业有限公司	提供劳务	1,839,622.64	1,839,622.64
青岛世园城茂置业有限公司	提供劳务		21,880,000.00

企业名称	交易类型	本年交易金额	上年交易金额
东莞市卓冠置业有限公司	提供劳务		12,566,037.74
其他小额关联方交易	提供劳务	11,025,002.89	31,584,697.85
金茂商业房地产（上海）有限公司	房屋租赁	6,422,018.33	17,487,155.96
中化石油销售有限公司	房屋租赁	6,125,100.00	7,236,556.49
中国对外经济贸易信托有限公司	房屋租赁	5,230,054.08	24,328,718.46
先正达集团现代农业科技有限公司	房屋租赁	3,125,127.99	8,037,310.15
中国中化股份有限公司	房屋租赁	1,793,540.76	54,114,703.82
其他小额关联方交易	房屋租赁	34,575,836.27	73,990,808.25

本公司于 2025 年 4 月 30 日签订协议，将金茂绿建科技（重庆）有限公司全部股权转让至中国金茂控股集团有限公司下属的子公司中化金茂物业管理（北京）有限公司（简称：金茂物管），交易对价共 25,800 万元。此外，本公司或本公司指定实体须于 2025 年（含该年）起计五年内向金茂物管支付人民币 37,500,000 元的补贴（每年支付人民币 7,500,000 元），以支持金茂物管提高能源维护效率及客户满意度，提升服务品质和市场竞争力。上述交易已于 2025 年 6 月 26 日交割。

本公司之子公司于 2025 年 4 月将其两家子公司全部股权转让至中国金茂控股集团有限公司下属的本公司之同系子公司。交易对价共 163,063.23 万元。

2.应收、应付关联方款项情况

（1）应收关联方款项

关联方名称	应收项目	期末余额
西安葆茂置业有限公司	其他应收款	8,361,032,420.00
福州滨茂房地产有限公司	其他应收款	4,485,836,200.90
苏州腾茂置业有限公司	其他应收款	4,393,465,081.90
中國金茂控股集團有限公司	其他应收款	2,608,025,600.25
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	其他应收款	2,406,976,608.56
郑州天地新城实业有限公司	其他应收款	2,296,469,677.28
廊坊市宏泰产业市镇投资有限公司	其他应收款	2,176,101,665.00
中国金茂（集团）有限公司	其他应收款	2,090,348,384.79
福州新茂置业有限公司	其他应收款	1,828,181,439.18
西安唐茂置业有限公司	其他应收款	1,612,828,785.09
天津体茂置业有限公司	其他应收款	1,231,056,039.38
南京峰霄置业有限公司	其他应收款	1,186,135,505.20
昆明启平置业有限公司	其他应收款	1,173,988,544.81
金茂商业房地产（上海）有限公司南京分公司	其他应收款	1,131,206,156.84

关联方名称	应收项目	期末余额
苏州茂泰置业有限公司	其他应收款	1,028,846,265.30
郑州茂秀置业有限公司	其他应收款	858,407,472.65
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	其他应收款	825,536,504.96
北京茂瑞置业有限公司	其他应收款	824,800,800.42
郑州宸茂置业有限公司	其他应收款	751,683,205.00
长沙鼎茂置业有限公司	其他应收款	750,382,542.36
福州金辉融欣房地产有限公司	其他应收款	685,345,867.47
慈溪武地臻茂置业有限公司	其他应收款	629,969,058.33
西安瑞茂置业有限公司	其他应收款	605,508,272.73
上海茂秀置业有限公司	其他应收款	602,515,000.00
金茂商业房地产（上海）有限公司长沙分公司	其他应收款	466,615,881.64
南京禹茂置业有限公司	其他应收款	461,542,539.22
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应收款	434,074,380.09
广州市穗云置业有限公司	其他应收款	429,176,811.74
江阴鑫茂房地产有限公司	其他应收款	378,675,610.00
烟台鲁茂置业有限公司	其他应收款	372,924,000.00
贵阳鑫科天宸房地产开发有限公司	其他应收款	346,677,593.93
北京城茂房地产开发有限公司	其他应收款	335,650,000.00
中化蓝天集团有限公司	其他应收款	282,350,000.00
上海国际旅游度假区横沔开发建设管理有限公司	其他应收款	280,000,000.00
安徽新华新茂置业有限公司	其他应收款	262,492,764.14
南昌青茂置业有限公司	其他应收款	218,149,596.32
成都秀茂房地产开发有限公司	其他应收款	212,292,756.37
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应收款	210,064,355.03
南京聚盛房地产开发有限公司	其他应收款	199,019,728.60
北京鎏庄房地产开发有限公司	其他应收款	194,045,452.22
重庆金碧茂置业有限公司	其他应收款	172,781,575.20
合肥质然房地产开发有限公司	其他应收款	169,967,754.34
衢州鹿鸣置业有限公司	其他应收款	169,604,412.00
南昌彰锦房地产开发有限公司	其他应收款	167,117,280.14
珠海凯明咨询服务有限公司	其他应收款	159,067,919.03
厦门谐醴置业有限公司	其他应收款	135,780,919.49
长沙秀茂置业有限公司	其他应收款	129,293,184.00
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应收款	109,044,071.32

关联方名称	应收项目	期末余额
其他应收小额合计	其他应收款	1,263,055,349.32
预付其他小额合计	预付账款	30,880,551.87
应收小额合计	应收账款	196,421,511.08

（2）应付关联方款项

关联方名称	应付项目	期末余额
中国中化股份有限公司	其他应付款	36,678,000,000.00
中国金茂（集团）有限公司	其他应付款	15,007,376,342.30
西安常茂置业有限公司	其他应付款	4,858,267,214.72
西安唐茂置业有限公司	其他应付款	2,424,300,000.00
天津宁茂置业有限公司	其他应付款	1,996,448,609.94
上海洮茂置业有限公司	其他应付款	1,892,233,458.34
北京志茂房地产开发有限公司	其他应付款	1,808,739,029.65
苏州招诺商务咨询有限公司	其他应付款	1,784,451,878.16
太仓锦雍置业有限公司	其他应付款	1,705,025,000.00
上海金茂建筑装饰有限公司	其他应付款	1,360,267,003.21
北京朝意房地产开发有限公司	其他应付款	1,209,000,000.00
中國金茂控股集團有限公司	其他应付款	1,173,752,003.17
天津体茂置业有限公司	其他应付款	1,155,857,106.95
长沙乾璟置业有限公司	其他应付款	1,102,000,000.00
南京泷茂置业有限公司	其他应付款	1,019,000,000.00
首开金茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	999,600,000.00
北京青茂置业有限公司	其他应付款	990,000,000.00
无锡泰茂置业有限公司	其他应付款	972,050,686.17
郑州宸茂置业有限公司	其他应付款	951,717,916.67
兴茂置业（杭州）有限公司	其他应付款	943,838,102.02
上海崇茂置业有限公司	其他应付款	931,863,471.21
成都隆中策置业有限公司	其他应付款	868,654,701.01
上海悦兆秀置业有限公司	其他应付款	837,921,029.47
金茂商业房地产（上海）有限公司	其他应付款	836,097,158.48
徐州茂星置业有限公司	其他应付款	799,200,610.21
温州浙同置业有限公司	其他应付款	792,000,000.00
嘉兴央茂投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	782,476,492.51

关联方名称	应付项目	期末余额
嘉兴理茂股权投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	669,756,413.78
福州滨茂房地产有限公司	其他应付款	652,000,000.00
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	其他应付款	611,520,000.00
郑州展辉置业有限公司	其他应付款	610,796,564.00
天茂文化发展（江阴）有限公司	其他应付款	573,066,029.32
青岛海璟云创置业有限公司	其他应付款	551,991,954.92
王府井饭店管理有限公司	其他应付款	463,257,504.74
广州市万致房地产有限公司	其他应付款	458,702,883.33
嘉兴庭茂股权投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	457,682,767.50
上海枞茂企业管理合伙企业(有限合伙)	其他应付款	454,000,000.00
嘉兴琮茂股权投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	441,639,000.00
中国中化股份有限公司	其他应付款	427,726,809.16
南京裕达房地产开发有限责任公司	其他应付款	404,718,768.85
嘉兴臻茂股权投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	371,572,602.74
北京领秀创赢信息咨询中心(有限合伙)	其他应付款	361,128,595.00
山西君茂天成置业有限责任公司	其他应付款	356,125,485.00
金茂（海南）投资有限公司	其他应付款	344,735,098.35
张家港科茂置业有限公司	其他应付款	339,000,000.00
北京合盛恒嘉房地产开发有限公司	其他应付款	318,600,000.00
青岛海璟永创置业有限公司	其他应付款	315,000,000.00
常州隽茂房地产开发有限公司	其他应付款	300,261,874.07
中化方兴置业（北京）有限公司	其他应付款	270,895,685.29
德和商务有限公司	其他应付款	265,547,597.85
宁波世茂新领航置业有限公司	其他应付款	256,368,939.04
苏州茂泰置业有限公司	其他应付款	243,783,474.15
徐州威润房地产开发有限公司（公共）	其他应付款	230,690,874.20
北京城茂未来房地产开发有限公司	其他应付款	216,837,635.30
中化金茂未来城市运营管理（天津）合伙企业(有限合伙)	其他应付款	216,363,000.00
中化方兴房地产开发（珠海）有限公司	其他应付款	200,956,024.16
青岛海璟恒创置业有限公司	其他应付款	195,000,000.00
张家港智茂置业有限公司	其他应付款	189,140,000.00
余姚浙协置业有限公司	其他应付款	170,000,000.00
台州万椒置业有限公司	其他应付款	151,279,595.00
徐州梁都置业有限公司	其他应付款	144,274,634.05

关联方名称	应付项目	期末余额
苏州市招融致新房地产有限公司	其他应付款	131,075,000.00
西安瑞茂置业有限公司	其他应付款	130,050,000.00
金茂商业管理（上海）有限公司	其他应付款	126,810,575.16
嘉兴璞茂股权投资合伙企业(有限合伙)	其他应付款	122,507,381.07
重庆央鼎置业有限公司	其他应付款	119,215,351.36
上海青玥房产有限公司	其他应付款	109,535,840.19
北京金茂信通咨询有限公司	其他应付款	100,369,237.96
其他应付小额合计	其他应付款	2,168,863,961.80
预收其他小额合计	预收账款	85,386,890.22
上海金茂建筑装饰有限公司	应付账款	209,024,464.16
中化商业保理有限公司	应付账款	140,162,097.32
应付小额合计	应付账款	101,608,433.54

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的目标为：保障持续经营能力，从而持续地为股东提供回报及使其他利益相关者收益。

本公司管理资本结构根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整，不受外部强制性资本要求约束，本年资本管理目标、政策或程序未发生变化。

截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日，本公司按照年末负债总额除以年末资产总额计算得出的资产负债率，分别为 74.36%、74.13%。

十三、母公司会计报表的主要项目附注

（一）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	5,139,159,911.45	4,609,159,911.45
其他应收款项	42,853,116,234.77	54,193,032,526.12
合计	47,992,276,146.22	58,802,192,437.57

1.应收股利

项目	期末余额	期初余额
北京方兴亦城置业有限公司	5,007,000,000.00	4,477,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
金茂投资管理（天津）有限公司	132,159,911.45	132,159,911.45
合计	5,139,159,911.45	4,609,159,911.45

2.其他应收款项

（1）按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	29,460,650,688.28		40,861,712,506.32	
1年以上	13,392,465,546.49		13,331,320,019.80	
合 计	42,853,116,234.77		54,193,032,526.12	

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
Z公司	关联方往来款	25,048,407,782.73	1年以内,1-2年	58.45	
AC公司	关联方往来款	4,271,884,017.33	1年以内,1-2年	9.97	
AB公司	关联方往来款	3,877,079,574.11	1年以上	9.05	
AA公司	关联方往来款	2,246,473,159.61	1年以内	5.24	
AD公司	关联方往来款	1,130,468,595.15	1年以上	2.64	
合计		36,574,313,128.93		85.35	

（二）长期股权投资

长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	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		
合计	12,308,391,591.64	12,486,507,176.80	3,095,120,000.00		-2,452,908.64						15,579,174,268.16	
一、子公司	11,603,391,591.64	11,603,391,591.64									14,698,511,591.64	
其中：北京方兴亦城置业有限公司	6,262,200,000.00	6,262,200,000.00									6,262,200,000.00	
上海兴稷投资咨询有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海拓平置业有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00									27,000,000.00	
金茂数字科技有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00									50,000,000.00	
金茂云科技服务（北京）有限公司	143,720,000.00	143,720,000.00									143,720,000.00	
中化金茂智慧能源科技（天津）有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00									1,500,000,000.00	
上海兴秀茂商业管理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00									50,000,000.00	
青岛泰茂置业有限公司	290,181,883.16	290,181,883.16									290,181,883.16	
骊隆（上海）酒店管理有限公司	513,549,915.59	513,549,915.59									513,549,915.59	
金茂（三亚）旅业有限公司	656,539,220.64	656,539,220.64									656,539,220.64	
金茂深圳酒店投资有限公司	725,553,631.13	725,553,631.13									725,553,631.13	
金茂（丽江）酒店投资有限公司	976,660,949.26	976,660,949.26									976,660,949.26	

被投资单位	投资成本	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		
上海晨拓投资咨询有限公司	397,985,991.86	397,985,991.86									397,985,991.86	
二、合营企业	705,000,000.00	883,115,585.16			-2,452,908.64						880,662,676.52	
南京苏豪康养小镇投资有限公司	705,000,000.00	883,115,585.16			-2,452,908.64						880,662,676.52	
三、联营企业			3,095,120,000.00								3,095,120,000.00	
西安常茂置业有限公司			3,095,120,000.00								3,095,120,000.00	

（三）采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	663,142,991.14	-44,193,772.15
加：资产减值损失	-	
信用减值损失	-	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销	188,785.09	435,480.41
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	322,859,818.47	-110,065,495.54
投资损失（收益以“－”号填列）	-750,822,924.69	-1,863,978.60
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,128,997.57	
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,633,853,247.26	-3,945,277,817.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-12,890,602,414.46	7,276,870,702.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,020,251,499.62	3,175,905,119.29
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	75,206,822.69	8,088,673,251.55
减：现金的期初余额	50,221,519.35	609,165,814.80
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	24,985,303.34	7,479,507,436.75

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司 2025 年 1-6 月无按照有关会计制度披露的其他内容。

十五、财务报表的批准

本公司 2025 年 1-6 月财务报表经公司股东会决定批准。

上海金茂投资管理集团有限公司
2025年半年度报告

公司名称：上海金茂投资管理集团有限公司（公章）

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目 录

第一章 企业基本情况.....5
一、公司的中文名称及简称，外文名称及缩写.....5
二、公司注册资本、法定代表人、注册地址，办公地址及邮 政编码，公司网址、电子信箱.....5
三、信息披露事务负责人的姓名、职位、联系地址、电话、传真、电子信箱.....5
第二章 债务融资工具存续情况.....7
一、存续的债务融资工具基本情况.....7
二、信用评级结果调整情况.....8
三、发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款触发和执行情况.....9
四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况及其影响.....9
第三章 报告期内重要事项.....11
一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....11
二、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%.....11
三、资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结超过上年末经审计净资产百分之五十.....11
四、对外担保金额以及重大未决诉讼情况.....11
五、信息披露事务管理制度变更情况.....12
第四章 财务信息.....13
第五章 备查文件.....14
一、备查文件.....14
二、查询地址.....14
三、查询网站.....14

释 义

发行人/上海金茂/本公司/公司	指	上海金茂投资管理集团有限公司
债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
董事	指	上海金茂投资管理集团有限公司董事
银行间市场	指	全国银行间债券市场
交易商协会	指	中国银行间交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
信用评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
亿元	指	人民币亿元
报告期	指	2025 年 1-6 月

第一章 企业基本情况

一、公司的中文名称及简称，外文名称及缩写

公司中文名称	上海金茂投资管理集团有限公司
公司中文名称简称	上海金茂
公司英文名称	Shanghai Jinmao Investment Management Group Co.,Limited
公司英文名称简称	JIM

二、公司注册资本、法定代表人、注册地址，办公地址及邮政编码，公司网址、电子信箱

公司的法定代表人	陶天海
公司注册地址	上海市静安区广中西路359、365号2305-2307室
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	北京市西城区复兴门外大街A2号西城金茂中心22层
公司网址	/
电子信箱	/

三、信息披露事务负责人的姓名、职位、联系地址、电话、传真、电子信箱

姓名	乔晓洁
职位	财务负责人
联系地址	北京市复兴门内外大街A2号西城金茂中心10层
电话	010-59369899

传真	/
电子信箱	qiaoxiaojie@sinochem.com

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续的债务融资工具基本情况

截至定期报告批准报出日，发行人所有存续的债务融资工具基本情况如下：

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额（亿元）
上海金茂投资管理集团有限公司2023年度第一期中期票据	23金茂投资MTN001	102380881	2023-04-12	2023-04-14	2026-04-14	25.00
上海金茂投资管理集团有限公司2023年度第二期中期票据	23金茂投资MTN002	102381756	2023-07-19	2023-07-21	2026-07-21	25.00
上海金茂投资管理集团有限公司2024年度第一期中期票据	24金茂投资MTN001	102482298	2024-06-14	2024-06-17	2027-06-17	30.00
上海金茂投资管理集团有限公司2024年度第二期中期票据	24金茂投资MTN002	102483737	2024-08-22	2024-08-26	2027-08-26	20.00
上海金茂投资管理集团有限公司2025年度第一期中期票据	25金茂投资MTN001	102583001	2025-07-21	2025-07-23	2028-07-23	20.00

（续）

债券名称	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人（如有）
上海金茂投资管理集团有限公司2023年度第一期	3.60%	每年付息一次，到期一次性	银行间市场	中信银行股份有限公司、招商银行股份有	中信银行股份有限公司	不涉及

中期票据		还本		限公司		
上海金茂投资管理集团有限公司2023年度第二期中期票据	3.53%	每年付息一次，到期一次性还本	银行间市场	中信银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	不涉及
上海金茂投资管理集团有限公司2024年度第一期中期票据	2.80%	每年付息一次，到期一次性还本	银行间市场	中信银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	不涉及
上海金茂投资管理集团有限公司2024年度第二期中期票据	2.80%	每年付息一次，到期一次性还本	银行间市场	中信银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	不涉及
上海金茂投资管理集团有限公司2025年度第一期中期票据	2.30%	每年付息一次，到期一次性还本	银行间市场	中信银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	不涉及

截至定期报告批准报出日，发行人不涉及逾期未偿还债券。

二、信用评级结果调整情况

2025年5月22日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《上海金茂投资管理集团有限公司2025年度跟踪评级报告》，维持上海金茂投资管理集团有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“22金茂投资MTN001”、“23金茂投资MTN001”、“23金茂投资MTN002”、“24金茂投资MTN001”、“ 24金茂投资MTN002”、“22金茂03”、“22金茂04”和“23金茂01”的信用等级为AAA。

报告期内信用评级机构未对本公司或债务融资工具作出的信用

评级结果进行调整。

三、发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款触发和执行情况

债券简称	特殊条款	触发和执行情况
23金茂投资MTN001	无	不涉及
23金茂投资MTN002	无	不涉及
24金茂投资MTN001	无	不涉及
24金茂投资MTN002	无	不涉及
25金茂投资MTN001	无	不涉及

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况及其影响

（一）增信机制

“23金茂投资MTN001”、“23金茂投资MTN002”、“24金茂投资MTN001”、“24金茂投资MTN002”、“25金茂投资MTN001”均为信用发行，无增信。

（二）偿债计划

债券简称	23金茂投资MTN001、23金茂投资MTN002、24金茂投资MTN001、24金茂投资MTN002、25金茂投资MTN001
偿债计划概述	偿债计划与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过登记托管机构和有关机构办理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

债券简称	23金茂投资MTN001、23金茂投资MTN002、24金茂投资MTN001、24金茂投资MTN002、25金茂投资MTN001
其他偿债保障措施概述	明确违约责任、制定投资者保护机制。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本公司债务融资工具的其他偿债保障措施未发生变更，且均得到有效执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

不适用。

二、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

报告期内，本公司合并报表范围未发生亏损。

三、资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况，并说明相关事项的起因、目前的状态和可能产生的影响

截至报告期末，公司资产受限情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	41.47	主要为预售监管资金
存货	580.93	借款抵押
投资性房地产	62.74	借款抵押
固定资产	39.55	借款抵押
长期股权投资	8.47	借款抵押
使用权资产	1.39	借款抵押
合计	734.55	

四、对外担保金额以及重大未决诉讼情况

（一）对外担保情况

截至报告期末，除已确认为负债的担保外，公司对外提供的其他担保合计248.99亿元，相比去年年末增加53.33亿元，增幅为27.26%。

（二）重大未决诉讼

截至报告期末，公司未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

五、信息披露事务管理制度变更情况

2021年6月24日，公司公告了《上海金茂投资管理集团有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》。

截至报告期末，公司未发生信息披露事务管理制度变更情况。

详情详见：

https://www.shclearing.com/xxpl/zdsxjqt/202106/t20210625_886874.html

第四章 财务信息

合并资产负债表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1	——	——	
货币资金	2	26,378,084,511.93	31,203,834,552.66	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	15,000,000.00	41,000,000.00	八、（二）
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8	22,603,245.12	47,209,463.72	八、（三）
应收账款	9	831,841,383.39	1,066,149,018.12	八、（四）
应收款项融资	10			
预付款项	11	4,332,627,126.55	1,723,024,766.74	八、（五）
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	92,215,531,091.78	66,485,240,646.50	八、（六）
其中：应收股利	17		7,086,282.76	八、（六）
△买入返售金融资产	18			
存货	19	144,538,070,238.90	149,569,168,866.56	八、（七）
其中：原材料	20	115,682,199,564.62	117,614,777,240.63	八、（七）
库存商品（产成品）	21	28,855,870,674.28	31,954,391,625.93	八、（七）
合同资产	22	1,579,789,938.31	1,354,861,405.20	八、（八）
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	11,206,514,768.43	10,434,198,309.94	八、（九）
流动资产合计	28	281,120,062,304.41	261,924,687,029.44	
非流动资产：	29	——	——	
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35	67,200,000.00	67,200,000.00	八、（十）
长期股权投资	36	57,116,403,496.49	51,810,593,174.69	八、（十一）
其他权益工具投资	37	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	八、（十二）
其他非流动金融资产	38	5,585,410,577.85	5,622,802,959.52	八、（十三）
投资性房地产	39	25,260,522,200.18	25,257,161,291.70	八、（十四）
固定资产	40	7,889,043,577.11	6,676,715,015.36	八、（十五）
其中：固定资产原价	41	10,825,929,251.38	9,476,624,700.74	八、（十五）
累计折旧	42	2,937,001,256.49	2,799,926,974.74	八、（十五）
固定资产减值准备	43			
在建工程	44	4,052,111,377.35	4,090,678,669.81	八、（十六）
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47	664,432,879.64	722,899,165.91	八、（十七）
无形资产	48	1,147,559,852.24	1,049,197,025.02	八、（十八）
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51	188,562,938.72	165,826,698.17	八、（十九）
递延所得税资产	52	3,454,971,913.71	3,654,074,093.32	八、（二十）
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	107,826,218,813.29	101,517,148,093.50	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
资　产　总　计	77	388,946,281,117.70	363,441,835,122.94	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并资产负债表（续）

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	78	——	——	
短期借款	79	451,300,000.00	419,900,000.00	八、（二十一）
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85	422,993,175.13	1,137,458,036.96	八、（二十二）
应付账款	86	18,026,931,283.91	19,271,591,065.10	八、（二十三）
预收款项	87	4,125,601,982.60	3,099,274,557.46	八、（二十四）
合同负债	88	53,383,215,496.92	47,801,027,728.39	八、（二十五）
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94	83,453,995.71	72,093,748.37	八、（二十六）
其中：应付工资	95	40,314,491.20	29,265,850.79	八、（二十六）
应付福利费	96	874,644.58	923,467.98	八、（二十六）
#其中：职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98	4,716,100,063.87	5,520,062,191.62	八、（二十七）
其中：应交税金	99	4,690,158,290.57	5,491,335,799.00	八、（二十七）
其他应付款	100	119,530,786,108.90	94,375,557,777.38	八、（二十八）
其中：应付股利	101	10,506,871,886.01	9,249,530,792.27	八、（二十八）
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105	11,646,696,215.89	9,328,501,506.96	八、（二十九）
其他流动负债	106	4,844,692,221.38	4,073,081,833.55	八、（三十）
流动负债合计	107	217,231,770,544.31	185,098,548,445.79	
非流动负债：	108	——	——	
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110	49,253,737,764.81	42,388,633,453.75	八、（三十一）
应付债券	111	16,500,000,000.00	21,050,000,000.00	八、（三十二）
其中：优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116	569,073,625.32	604,254,874.61	八、（三十三）
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120	443,360,278.78	448,734,958.42	八、（三十四）
递延所得税负债	121	5,206,507,148.85	5,179,340,173.39	八、（二十）
其他非流动负债	122		14,650,000,000.00	八、（三十五）
其中：特准储备基金	123			
非流动负债合计	124	71,972,678,817.76	84,320,963,460.17	
负 债 合 计	125	289,204,449,362.07	269,419,511,905.96	
所有者权益（或股东权益）：	126	——	——	
实收资本（或股本）	127	73,027,400.00	73,027,400.00	八、（三十六）
国家资本	128			
国有法人资本	129	73,027,400.00	73,027,400.00	八、（三十六）
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
#减：已归还投资	133			
实收资本（或股本）净额	134	73,027,400.00	73,027,400.00	八、（三十六）
其他权益工具	135			
其中：优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138	3,234,847,941.42	2,974,829,521.14	八、（三十七）
减：库存股	139			
其他综合收益	140	-63,292,357.46	-64,694,024.72	八、（五十四）
其中：外币报表折算差额	141	-312,018,164.67	-316,268,691.43	八、（五十四）
专项储备	142			
盈余公积	143	36,513,700.00	36,513,700.00	八、（三十八）
其中：法定公积金	144	36,513,700.00	36,513,700.00	八、（三十八）
任意公积金	145			
#储备基金	146			
#企业发展基金	147			
#利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	11,169,893,173.71	10,090,313,016.07	八、（三十九）
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	14,450,989,857.67	13,109,989,612.49	
*少数股东权益	152	85,290,841,897.96	80,912,333,604.49	
所有者权益（或股东权益）合计	153	99,741,831,755.63	94,022,323,216.98	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	388,946,281,117.70	363,441,835,122.94	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并利润表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	18,291,519,966.88	18,829,726,753.45	
其中：营业收入	2	18,291,519,966.88	18,829,726,753.45	八、（四十）
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	17,911,553,032.54	18,418,281,018.25	
其中：营业成本	8	15,288,888,809.82	16,004,224,610.18	八、（四十）
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	327,965,124.06	-177,519,079.10	
销售费用	22	768,078,155.91	992,824,222.61	八、（四十一）
管理费用	23	778,979,910.69	844,254,218.01	八、（四十二）
研发费用	24	14,070,775.00	43,388,975.28	八、（四十三）
财务费用	25	733,570,257.06	711,108,071.27	八、（四十四）
其中：利息费用	26	932,854,820.62	1,019,481,252.40	八、（四十四）
利息收入	27	202,100,962.48	321,241,018.63	八、（四十四）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	-20,127,259.68	8,417,856.38	八、（四十四）
其他	29			
加：其他收益	30	216,340,824.31	310,767,105.24	八、（四十五）
投资收益（损失以“-”号填列）	31	1,695,845,064.49	1,815,928,503.13	八、（四十六）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	813,879,314.33	1,171,715,458.99	八、（四十六）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-4,979,443.75	-123,436,343.40	八、（四十七）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-173,409,016.10	3,413,760.76	八、（四十八）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-27,128,850.43	-157,661,381.36	八、（四十九）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39		18,485.08	八、（五十）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	2,086,635,512.86	2,260,475,864.65	
加：营业外收入	41	23,123,152.57	141,097,444.66	八、（五十一）
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43	18,188,106.11	9,531,315.80	八、（五十二）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	2,091,570,559.32	2,392,041,993.51	
减：所得税费用	45	673,849,633.67	427,882,554.05	八、（五十三）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	1,417,720,925.65	1,964,159,439.46	
（一）按所有权归属分类：	47	——	——	
归属于母公司所有者的净利润	48	1,469,580,157.65	1,401,255,455.99	
*少数股东损益	49	-51,859,232.00	562,903,983.47	
（二）按经营持续性分类：	50	——	——	
持续经营净利润	51	1,417,720,925.65	1,964,159,439.46	
终止经营净利润	52			
六、其他综合收益的税后净额	53	73,955,135.10	-122,036,601.64	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	1,401,667.26	-2,653,804.45	八、（五十四）
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1.重新计量设定受益计划变动额	56			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3.其他权益工具投资公允价值变动	58			
4.企业自身信用风险公允价值变动	59			
△ 5.不能转损益的保险合同金融变动	60			
6.其他	61			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	1,401,667.26	-2,653,804.45	八、（五十四）
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2.其他债权投资公允价值变动	64			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6.其他债权投资信用减值准备	68			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
8.外币财务报表折算差额	70	4,250,526.76	-2,653,804.45	八、（五十四）
△9.可转损益的保险合同金融变动	71			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11.其他	73	-2,848,859.50		八、（五十四）
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	72,553,467.84	-119,382,797.19	八、（五十四）
七、综合收益总额	75	1,491,676,060.75	1,842,122,837.82	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	1,470,981,824.91	1,398,601,651.54	
*归属于少数股东的综合收益总额	77	20,694,235.84	443,521,186.28	
八、每股收益：	78	——	——	
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并现金流量表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项　　目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	25,202,265,187.53	21,142,962,728.70	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16	383,268,026.25	544,977,283.81	
收到其他与经营活动有关的现金	17	12,056,290,948.85	13,519,167,902.12	
经营活动现金流入小计	18	37,641,824,162.63	35,207,107,914.63	
购买商品、接收劳务支付的现金	19	24,962,119,111.11	26,376,748,748.40	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	1,032,466,632.90	1,108,576,592.45	
支付的各项税费	30	2,768,802,449.56	3,178,477,711.58	
支付其他与经营活动有关的现金	31	10,366,164,428.58	7,562,686,159.77	
经营活动现金流出小计	32	39,129,552,622.15	38,226,489,212.20	
经营活动产生的现金流量净额	33	-1,487,728,459.52	-3,019,381,297.57	八、（五十五）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	38,012,077,842.67	7,393,532,882.27	
取得投资收益收到的现金	36	246,717,514.80	495,810,603.50	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	1,924,109.54	455,129.33	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	430,385,704.88	320,295,294.85	
收到其他与投资活动有关的现金	39	755,267,588.54	115,758,755.29	
投资活动现金流入小计	40	39,446,372,760.43	8,325,852,665.24	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	197,844,929.87	301,318,672.65	
投资支付的现金	42	61,577,827,205.91	16,942,920,059.21	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45	1,455,674,528.10	977,433,128.98	
投资活动现金流出小计	46	63,231,346,663.88	18,221,671,860.84	
投资活动产生的现金流量净额	47	-23,784,973,903.45	-9,895,819,195.60	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49	6,676,121,335.00	142,200,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	6,676,121,335.00	126,900,000.00	
取得借款所收到的现金	51	102,665,596,555.07	69,674,686,410.22	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	109,341,717,890.07	69,816,886,410.22	
偿还债务所支付的现金	54	84,881,050,470.90	41,223,117,631.73	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	2,290,926,417.07	2,400,098,993.80	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	13,209.25	357,772,853.38	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	2,110,795,405.14	9,600,233,921.63	
筹资活动现金流出小计	58	89,282,772,293.11	53,223,450,547.16	
筹资活动产生的现金流量净额	59	20,058,945,596.96	16,593,435,863.06	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-42,530,792.22	-64,505,788.47	
五、现金及现金等价物净增加额	61	-5,256,287,558.23	3,613,729,581.42	八、（五十五）
加：期初现金及现金等价物余额	62	27,487,205,444.69	24,617,468,370.29	八、（五十五）
六、期末现金及现金等价物余额	63	22,230,917,886.46	28,231,197,951.71	八、（五十五）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并所有者权益变动表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本年金额													
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	73,027,400.00				2,974,829,521.14		-64,694,024.72		36,513,700.00		10,090,313,016.07	13,109,989,612.49	80,912,333,604.49	94,022,323,216.98
加：会计政策变更	2	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
前期差错更正	3	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
其他	4														
二、本年年初余额	5	73,027,400.00				2,974,829,521.14		-64,694,024.72		36,513,700.00		10,090,313,016.07	13,109,989,612.49	80,912,333,604.49	94,022,323,216.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					260,018,420.28		1,401,667.26				1,079,580,157.64	1,341,000,245.18	4,378,508,293.47	5,719,508,538.65
（一）综合收益总额	7	——	——	——	——	——	——	1,401,667.26	——	——	——	1,469,580,157.64	1,470,981,824.90	20,694,235.84	1,491,676,060.74
（二）所有者投入和减少资本	8					260,018,420.28							260,018,420.28	5,389,639,073.08	5,649,657,493.36
1.所有者投入的普通股	9		——	——	——	245,034,425.58	——	——	——	——	——	——	245,034,425.58	6,192,167,671.30	6,437,202,096.88
2.其他权益工具持有者投入资本	10						——	——	——	——	——	——		-802,528,598.22	-802,528,598.22
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		——	——	——		——	——	——	——	——	——			
4.其他	12		——	——	——	14,983,994.70							14,983,994.70		14,983,994.70
（三）专项储备提取和使用	13		——	——	——										
1.提取专项储备	14	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
2.使用专项储备	15	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
（四）利润分配	16											-390,000,000.00	-390,000,000.00	-1,031,825,015.45	-1,421,825,015.45
1.提取盈余公积	17	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
其中：法定公积金	18	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
任意公积金	19	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#储备基金	20	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#企业发展基金	21	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#利润归还投资	22	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
△ 2.提取一般风险准备	23	——	——	——	——	——	——	——	——	——				——	
3.对所有者（或股东）的分配	24	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	-390,000,000.00	-390,000,000.00	-1,031,825,015.45	-1,421,825,015.45
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		——	——	——		——	——	——	——	——	——		——	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		——	——	——	——	——	——	——		——	——		——	
3.盈余公积弥补亏损	29	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
5.其他综合收益结转留存收益	31	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	73,027,400.00				3,234,847,941.42		-63,292,357.46		36,513,700.00		11,169,893,173.71	14,450,989,857.67	85,290,841,897.96	99,741,831,755.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	上年金额														
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	58,652,000.00				3,500,780,055.00		-34,277,565.63		29,326,000.00		9,686,539,631.04	13,241,020,120.41	85,224,947,169.67	98,465,967,290.08
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	58,652,000.00				3,500,780,055.00		-34,277,565.63		29,326,000.00		9,686,539,631.04	13,241,020,120.41	85,224,947,169.67	98,465,967,290.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					27,346,261.66		-2,653,804.45				1,305,417,099.42	1,330,109,556.63	-3,903,487,832.39	-2,573,378,275.76
（一）综合收益总额	7	——	——	——	——	——	——	-2,653,804.45	——	——	——	1,401,255,455.99	1,398,601,651.54	443,521,186.28	1,842,122,837.82
（二）所有者投入和减少资本	8					27,346,261.66						-95,838,356.57	-68,492,094.91	-2,241,135,206.76	-2,309,627,301.67
1.所有者投入的普通股	9		——	——	——		——	——	——	——	——	——		277,406,782.90	277,406,782.90
2.其他权益工具持有者投入资本	10						——	——	——	——	——	——		-2,549,300,000.00	-2,549,300,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		——	——	——		——	——	——	——	——	——			
4.其他	12		——	——	——	27,346,261.66						-95,838,356.57	-68,492,094.91	30,758,010.34	-37,734,084.57
（三）专项储备提取和使用	13		——	——	——										
1.提取专项储备	14	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
2.使用专项储备	15	——	——	——	——	——	——	——		——	——	——			
（四）利润分配	16													-2,105,873,811.91	-2,105,873,811.91
1.提取盈余公积	17	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
其中：法定公积金	18	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
任意公积金	19	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#储备基金	20	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#企业发展基金	21	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
#利润归还投资	22	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
△ 2.提取一般风险准备	23	——	——	——	——	——	——	——	——	——				——	
3.对所有者（或股东）的分配	24	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——			-2,105,873,811.91	-2,105,873,811.91
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		——	——	——		——	——	——	——	——	——		——	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		——	——	——	——	——	——	——		——	——		——	
3.盈余公积弥补亏损	29	——	——	——	——	——	——	——	——		——			——	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
5.其他综合收益结转留存收益	31	——	——	——	——	——	——		——	——	——			——	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	58,652,000.00				3,528,126,316.66		-36,931,370.08		29,326,000.00		10,991,956,730.46	14,571,129,677.04	81,321,459,337.28	95,892,589,014.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项　　目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1	——	——	
货币资金	2	75,375,462.03	50,390,158.69	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	15,000,000.00	41,000,000.00	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
应收款项融资	10			
预付款项	11	3,000.00	1,332,245.27	
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	47,992,276,146.22	58,802,192,437.57	十三、（一）
其中：应收股利	17	5,139,159,911.45	4,609,159,911.45	十三、（一）
△买入返售金融资产	18			
存货	19		1,128,997.57	
其中：原材料	20			
库存商品（产成品）	21		1,128,997.57	
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27			
流动资产合计	28	48,082,654,608.25	58,896,043,839.10	
非流动资产：	29	——	——	
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35			
长期股权投资	36	15,579,174,268.16	12,486,507,176.80	十三、（二）
其他权益工具投资	37	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	
其他非流动金融资产	38		45,000,000.00	
投资性房地产	39			
固定资产	40	149,486.41	149,486.41	
其中：固定资产原价	41	3,628,740.53	3,628,740.53	
累计折旧	42	3,479,254.12	3,479,254.12	
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47			
无形资产	48	533,430.59	722,215.68	
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
递延所得税资产	52	240,290,887.72	240,290,887.72	
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	18,220,148,072.88	15,172,669,766.61	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
资　产　总　计	77	66,302,802,681.13	74,068,713,605.71	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

资产负债表（续）

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年6月30日　　单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	78	——	——	
短期借款	79			
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85			
应付账款	86			
预收款项	87			
合同负债	88			
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94			
其中：应付工资	95			
应付福利费	96			
#其中：职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98	18,652,232.75	36,145,462.98	
其中：应交税金	99	18,652,232.75	33,154,238.92	
其他应付款	100	35,918,918,552.78	37,766,995,488.63	
其中：应付股利	101	514,920,982.49	124,920,982.49	
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105	7,021,150,110.05	2,576,194,086.14	
其他流动负债	106			
流动负债合计	107	42,958,720,895.58	40,379,335,037.75	
非流动负债：	108	——	——	
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110	895,392,073.87	6,963,831,847.42	
应付债券	111	16,500,000,000.00	21,050,000,000.00	
其中：优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116			
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120			
递延所得税负债	121			
其他非流动负债	122			
其中：特准储备基金	123			
非流动负债合计	124	17,395,392,073.87	28,013,831,847.42	
负 债 合 计	125	60,354,112,969.45	68,393,166,885.17	
所有者权益（或股东权益）：	126	——	——	
实收资本（或股本）	127	73,027,400.00	73,027,400.00	
国家资本	128			
国有法人资本	129	73,027,400.00	73,027,400.00	
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
#减：已归还投资	133			
实收资本（或股本）净额	134	73,027,400.00	73,027,400.00	
其他权益工具	135			
其中：优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138	2,841,506,675.07	2,841,506,675.07	
减：库存股	139			
其他综合收益	140			
其中：外币报表折算差额	141			
专项储备	142			
盈余公积	143	36,513,700.00	36,513,700.00	
其中：法定公积金	144	36,513,700.00	36,513,700.00	
任意公积金	145			
#储备基金	146			
#企业发展基金	147			
#利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	2,997,641,936.61	2,724,498,945.47	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	5,948,689,711.68	5,675,546,720.54	
*少数股东权益	152			
所有者权益（或股东权益）合计	153	5,948,689,711.68	5,675,546,720.54	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	66,302,802,681.13	74,068,713,605.71	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：齐晓洁　　会计机构负责人：齐晓洁

利润表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	255,110,942.35	143,907,171.59	
其中：营业收入	2	255,110,942.35	143,907,171.59	
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	348,104,117.12	195,731,878.26	
其中：营业成本	8			
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	1,699,282.02	1,609,720.02	
销售费用	22	3,985.92	3,985.92	
管理费用	23	24,187,417.28	14,377,879.22	
研发费用	24			
财务费用	25	322,213,431.90	179,740,293.10	
其中：利息费用	26	746,449,662.59	769,229,504.45	
利息收入	27	429,345,656.28	589,577,537.55	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28			
其他	29			
加：其他收益	30	4,019,562.21	425.92	
投资收益（损失以“-”号填列）	31	750,822,924.69	1,863,978.60	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-2,452,908.64	1,863,978.60	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	661,849,312.13	-49,960,302.15	
加：营业外收入	41	1,293,679.01	5,766,530.00	
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	663,142,991.14	-44,193,772.15	
减：所得税费用	45			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	663,142,991.14	-44,193,772.15	
（一）按所有权归属分类：	47	——	——	
归属于母公司所有者的净利润	48	663,142,991.14	-44,193,772.15	
*少数股东损益	49			
（二）按经营持续性分类：	50	——	——	
持续经营净利润	51	663,142,991.14	-44,193,772.15	
终止经营净利润	52			
六、其他综合收益的税后净额	53			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1.重新计量设定受益计划变动额	56			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3.其他权益工具投资公允价值变动	58			
4.企业自身信用风险公允价值变动	59			
△ 5.不能转损益的保险合同金融变动	60			
6.其他	61			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2.其他债权投资公允价值变动	64			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6.其他债权投资信用减值准备	68			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
8.外币财务报表折算差额	70			
△9.可转损益的保险合同金融变动	71			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11.其他	73			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74			
七、综合收益总额	75	663,142,991.14	-44,193,772.15	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	663,142,991.14	-44,193,772.15	
*归属于少数股东的综合收益总额	77			
八、每股收益：	78	——	——	
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项　　目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	437,389,127.21		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16			
收到其他与经营活动有关的现金	17	39,367,497,826.00	31,832,249,064.51	
经营活动现金流入小计	18	39,804,886,953.21	31,832,249,064.51	
购买商品、接收劳务支付的现金	19			
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	6,359,794.51	2,639,818.63	
支付的各项税费	30	41,992,421.58	21,050,988.44	
支付其他与经营活动有关的现金	31	46,776,786,236.74	28,632,653,138.15	
经营活动现金流出小计	32	46,825,138,452.83	28,656,343,945.22	
经营活动产生的现金流量净额	33	-7,020,251,499.62	3,175,905,119.29	十三、（三）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	46,918,771,203.65	8,808,345,608.41	
取得投资收益收到的现金	36	960,055,098.56	428,050,375.29	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	258,000,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流入小计	40	48,136,826,302.21	9,236,395,983.70	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41			
投资支付的现金	42	41,319,611,188.24	6,907,007,834.54	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45			
投资活动现金流出小计	46	41,319,611,188.24	6,907,007,834.54	
投资活动产生的现金流量净额	47	6,817,215,113.97	2,329,388,149.16	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49			
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款所收到的现金	51	18,476,598,694.40	19,300,564,625.49	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	18,476,598,694.40	19,300,564,625.49	
偿还债务所支付的现金	54	17,468,719,700.46	16,476,057,050.45	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	774,762,939.39	850,293,406.74	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57	5,094,365.56		
筹资活动现金流出小计	58	18,248,577,005.41	17,326,350,457.19	
筹资活动产生的现金流量净额	59	228,021,688.99	1,974,214,168.30	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	24,985,303.34	7,479,507,436.75	十三、（三）
加：期初现金及现金等价物余额	62	50,221,519.35	609,165,814.80	十三、（三）
六、期末现金及现金等价物余额	63	75,206,822.69	8,088,673,251.55	十三、（三）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：上海金茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	本年金额													
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
栏次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	73,027,400.00				2,841,506,675.07				36,513,700.00		2,724,498,945.47	5,675,546,720.54		5,675,546,720.54
加：会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	4														
二、本年年初余额	5	73,027,400.00				2,841,506,675.07				36,513,700.00		2,724,498,945.47	5,675,546,720.54		5,675,546,720.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6											273,142,991.14	273,142,991.14		273,142,991.14
（一）综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—		—	—	—	663,142,991.14	663,142,991.14		663,142,991.14
（二）所有者投入和减少资本	8														
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
2.其他权益工具持有者投入资本	10						—	—	—	—	—	—			
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
4.其他	12		—	—											
（三）专项储备提取和使用	13		—	—	—										
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—		—		—			
（四）利润分配	16											-390,000,000.00	-390,000,000.00		-390,000,000.00
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—				—	
3.对所有者（或股东）的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-390,000,000.00	-390,000,000.00		-390,000,000.00
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		—	—	—		—	—	—	—	—	—		—	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		—	—	—	—	—	—	—		—	—		—	
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
5.其他综合收益结转留存收益	31	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	73,027,400.00				2,841,506,675.07				36,513,700.00		2,997,641,936.61	5,948,689,711.68		5,948,689,711.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：乔晓洁　　会计机构负责人：乔晓洁

所有者权益变动表（续）

编制单位：上海金茂茂投资管理集团有限公司　　2025年1-6月　　金额单位：元

项目	行次	上年金额													
		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	小计		
			优先股	永续债	其他										
甲	乙	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	58,652,000.00								29,326,000.00		2,618,143,392.85	2,706,121,392.85		2,706,121,392.85
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	58,652,000.00								29,326,000.00		2,618,143,392.85	2,706,121,392.85		2,706,121,392.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6											-44,193,772.15	-44,193,772.15		-44,193,772.15
（一）综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—		—	—	—	-44,193,772.15	-44,193,772.15		-44,193,772.15
（二）所有者投入和减少资本	8														
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
2.其他权益工具持有者投入资本	10						—	—	—	—	—	—			
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—			
4.其他	12		—	—	—										
（三）专项储备提取和使用	13		—	—	—										
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—			
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—				—	
3.对所有者（或股东）的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27		—	—	—		—	—	—	—	—	—		—	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28		—	—	—	—	—	—	—		—	—		—	
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
5.其他综合收益结转留存收益	31	—	—	—	—	—	—		—	—	—			—	
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	58,652,000.00								29,326,000.00		2,573,949,620.70	2,661,927,620.70		2,661,927,620.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

第五章 备查文件

一、备查文件

1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

3、报告期内在中国银行间交易商协会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

4、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

二、查询地址

地址：北京市复兴门内外大街A2号西城金茂中心

联系电话：010-59369516

联系人：艾希

三、查询网站

投资者可通过中国债券信息网（http://www.chinabond.com.cn）、中国货币网（http://www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（http://www.shclearing.com）等网站查询公司公开披露过的文件。

（本页无正文，为上海金茂投资管理集团有限公司2025年半年度报告盖章页）

上海金茂投资管理集团有限公司

2025年 8 月 26 日