

合并资产负债表

2026年6月30日

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2026年6月30日	2025年12月31日	项 目	附注	2026年6月30日	2025年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、（一）	701,509,216.78	527,090,769.78	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	五、（二）	750,000,000.00	550,000,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、（三）	2,594,499.48	816,882.04	应付账款	五、（十九）	8,607,810.95	14,708,063.99
应收款项融资				预收款项	五、（二十）	980,034.27	1,289,589.52
预付款项	五、（四）	3,735,954.05	913,956.39	合同负债	五、（二十一）		1,685,779.80
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	五、（五）	195,550,112.76	215,733,664.45	代理承销证券款			
其中：应收利息				应付职工薪酬	五、（二十二）	50,952.73	1,553.17
应收股利				应交税费	五、（二十三）	15,580,195.26	5,488,153.82
买入返售金融资产				其他应付款	五、（二十四）	263,176,118.62	281,153,279.70
存货	五、（六）	596,849,669.74	580,324,198.39	其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利			
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	五、（七）	27,976,664.60	18,325,194.59	一年内到期的非流动负债	五、（二十五）	10,053,587.32	18,644,869.27
流动资产合计		2,278,216,117.41	1,893,204,665.64	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		298,448,699.15	322,971,289.27
发放贷款和垫款				非流动负债：			
债权投资				保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款	五、（二十六）	129,240,870.97	102,859,960.95
长期应收款				应付债券	五、（二十七）	798,563,483.40	798,381,746.71
长期股权投资	五、（八）	841,624,416.79	946,771,072.07	其中：优先股			
其他权益工具投资	五、（九）	10,666,570.65	10,666,570.65	永续债			
其他非流动金融资产				租赁负债	五、（二十八）	2,966,657.69	3,555,769.80
投资性房地产	五、（十）	201,622,332.17	462,660,057.56	长期应付款			
固定资产	五、（十一）	385,364,034.00	130,836,214.99	长期应付职工薪酬			
在建工程				预计负债			
生产性生物资产				递延收益	五、（二十九）	383,152.00	413,008.00
油气资产				递延所得税负债	五、（十六）	969,501.51	1,051,281.09
使用权资产	五、（十二）	3,878,006.03	4,205,124.35	其他非流动负债			
无形资产	五、（十三）	1,694,896.63	1,827,716.62	非流动负债合计		932,123,665.57	906,261,766.55
其中：数据资源				负债合计		1,230,572,364.72	1,229,233,055.82
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
其中：数据资源				实收资本（或股本）	五、（三十）	2,530,000,000.00	1,930,000,000.00
商誉	五、（十四）	300,000.00	300,000.00	其他权益工具			
长期待摊费用	五、（十五）	1,641,334.34	5,852,928.50	其中：优先股			
递延所得税资产	五、（十六）	8,838,523.37	11,093,524.67	永续债			
其他非流动资产	五、（十七）	108,283,111.84	108,283,111.84	资本公积	五、（三十一）		98,828,069.25
非流动资产合计		1,563,913,225.82	1,682,496,321.25	减：库存股			
				其他综合收益	五、（三十二）	-1,375,072.01	-1,375,072.01
				专项储备			
				盈余公积	五、（三十三）		15,693,209.53
				一般风险准备			
				未分配利润	五、（三十四）	60,438,654.28	282,105,754.25
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,589,063,582.27	2,325,251,961.02
				少数股东权益		22,493,396.24	21,215,970.05
				所有者权益（或股东权益）合计		2,611,556,978.51	2,346,467,931.07
资产总计		3,842,129,343.23	3,575,700,986.89	负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,842,129,343.23	3,575,700,986.89

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

王璇

会计机构负责人：

李兰

合并利润表

2026年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2026年度1-6月	2025年度
一、营业总收入		23,075,340.85	70,114,768.34
其中：营业收入	五、（三十五）	23,075,340.85	70,114,768.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		36,471,883.69	111,866,944.62
其中：营业成本	五、（三十五）	10,763,918.06	31,849,363.09
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	五、（三十六）	2,505,507.53	8,149,730.94
销售费用	五、（三十七）		1,477,735.13
管理费用	五、（三十八）	18,121,707.28	52,501,706.04
研发费用			
财务费用	五、（三十九）	5,080,750.82	17,888,409.42
其中：利息费用		10,245,414.81	32,114,247.97
利息收入		5,184,448.38	14,272,406.04
加：其他收益	五、（四十）	62,412,849.07	15,531,063.15
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十一）	-4,309,077.79	40,103,379.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,309,077.79	-5,228,723.21
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十二）	1,138,983.25	-10,050,196.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十三）	-75.00	205,566.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		45,846,136.69	4,037,636.40
加：营业外收入	五、（四十四）	32,128.47	8,485,801.97
减：营业外支出	五、（四十五）	100,000.00	1,303,817.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,778,265.16	11,219,620.73
减：所得税费用	五、（四十六）	14,573,741.16	3,737,130.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		31,204,524.00	7,482,490.56
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		31,204,524.00	7,482,490.56
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）		29,927,097.81	5,197,331.07
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,277,426.19	2,285,159.49
六、其他综合收益的税后净额			-10,440,528.78
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-10,440,528.78
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-10,440,528.78
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			-10,440,528.78
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			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		31,204,524.00	-2,958,038.22
归属于母公司所有者的综合收益总额		29,927,097.81	-5,243,197.71
归属于少数股东的综合收益总额		1,277,426.19	2,285,159.49
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：黄静

主管会计工作负责人：帅银家

会计机构负责人：李红

合并现金流量表

2026年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2026年度1-6月	2025年度	项 目	附注	2026年度1-6月	2025年度
一、经营活动产生的现金流量：				收回投资收到的现金		1,172,000,000.00	1,088,900,000.00
销售商品、提供劳务收到的现金		20,592,880.74	71,853,004.80	取得投资收益收到的现金		15,000,000.00	
客户存款和同业存放款项净增加额				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			133,860.00
向中央银行借款净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-123,678.35	847,305,814.55
向其他金融机构拆入资金净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
收到原保险合同保费取得的现金				投资活动现金流入小计		1,186,876,321.65	1,936,339,674.55
收到再保业务现金净额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		275,559,057.32	25,341,196.23
保户储金及投资款净增加额				投资支付的现金		1,372,000,000.00	1,671,485,000.00
收取利息、手续费及佣金的现金				质押贷款净增加额			
拆入资金净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
回购业务资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			
代理买卖证券收到的现金净额				投资活动现金流出小计		1,647,559,057.32	1,696,826,196.23
收到的税费返还		6,333.96	31,888.91	投资活动产生的现金流量净额		-460,682,735.67	239,513,478.32
收到其他与经营活动有关的现金		237,502,053.48	773,503,710.95	三、筹资活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计		258,101,268.18	845,388,604.66	吸收投资收到的现金		600,000,000.00	
购买商品、接受劳务支付的现金		22,162,527.34	245,129,610.04	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
客户贷款及垫款净增加额				取得借款收到的现金		28,954,748.57	1,149,636,092.76
存放中央银行和同业款项净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金			
支付原保险合同赔付款项的现金				筹资活动现金流入小计		628,954,748.57	1,149,636,092.76
拆出资金净增加额				偿还债务支付的现金		1,969,026.00	914,646,590.07
支付利息、手续费及佣金的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,497,925.95	20,963,769.77
支付保单红利的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付给职工以及为职工支付的现金		16,317,260.32	35,155,614.35	支付其他与筹资活动有关的现金			601,101,040.02
支付的各项税费		26,166,182.67	12,565,143.30	筹资活动现金流出小计		24,466,951.95	1,536,711,399.86
支付其他与经营活动有关的现金		162,841,911.80	251,762,230.35	筹资活动产生的现金流量净额		604,487,796.62	-387,075,307.10
经营活动现金流出小计		227,487,882.13	544,612,598.04	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
经营活动产生的现金流量净额		30,613,386.05	300,776,006.62	五、现金及现金等价物净增加额		174,418,447.00	153,214,177.84
二、投资活动产生的现金流量：				加：期初现金及现金等价物余额		527,089,969.78	373,875,791.94
				六、期末现金及现金等价物余额		701,508,416.78	527,089,969.78

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

邵家明

会计机构负责人：

李红

合并所有者权益变动表

2026年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

2026年度1-6月															
项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,930,000,000.00				98,828,069.25		-1,375,072.01		15,693,209.53		282,105,754.25		2,325,251,961.02	21,215,970.05	2,346,467,931.07
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,930,000,000.00				98,828,069.25		-1,375,072.01		15,693,209.53		282,105,754.25		2,325,251,961.02	21,215,970.05	2,346,467,931.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	600,000,000.00				-98,828,069.25				-15,693,209.53		-221,667,099.97		263,811,621.25	1,277,426.19	265,089,047.44
（一）综合收益总额											29,927,097.81		29,927,097.81	1,277,426.19	31,204,524.00
（二）所有者投入和减少资本	600,000,000.00				-98,828,069.25				-15,693,209.53				485,478,721.22		485,478,721.22
1.所有者投入的普通股	600,000,000.00												600,000,000.00		600,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-98,828,069.25				-15,693,209.53				-114,521,278.78		-114,521,278.78
（三）利润分配											-2,424,575.28		-2,424,575.28		-2,424,575.28
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-2,424,575.28		-2,424,575.28		-2,424,575.28
4.其他															
（四）所有者权益内部结转											-249,169,622.50		-249,169,622.50		-249,169,622.50
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他											-249,169,622.50		-249,169,622.50		-249,169,622.50
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,530,000,000.00						-1,375,072.01				60,438,654.28		2,589,063,582.27	22,493,396.24	2,611,556,978.51

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

季红

会计机构负责人：

季红

合并所有者权益变动表（续）

2025年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度												少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计	
优先 股		永续 债	其他													
一、上年期末余额	1,730,000,000.00				333,517,062.42			3,754,449.94		15,519,586.95		286,814,380.58		2,369,605,479.89	18,930,810.56	2,388,536,290.45
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	1,730,000,000.00				333,517,062.42			3,754,449.94		15,519,586.95		286,814,380.58		2,369,605,479.89	18,930,810.56	2,388,536,290.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00				-234,688,993.17			-5,129,521.95		173,622.58		-4,708,626.33		-44,353,518.87	2,285,159.49	-42,068,359.38
（一）综合收益总额								-10,440,528.78				5,197,331.07		-5,243,197.71	2,285,159.49	-2,958,038.22
（二）所有者投入和减少资本					-34,688,993.17									-34,688,993.17		-34,688,993.17
1.所有者投入的普通股																
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他					-34,688,993.17									-34,688,993.17		-34,688,993.17
（三）利润分配										173,622.58		-4,594,950.57		-4,421,327.99		-4,421,327.99
1.提取盈余公积										173,622.58		-173,622.58				
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配												-4,421,327.99		-4,421,327.99		-4,421,327.99
4.其他																
（四）所有者权益内部结转	200,000,000.00				-200,000,000.00			5,311,006.83				-5,311,006.83				
1.资本公积转增资本（或股本）	200,000,000.00				-200,000,000.00											
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.设定受益计划变动额结转留存收益																
5.其他综合收益结转留存收益								5,311,006.83				-5,311,006.83				
6.其他																
（五）专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	1,930,000,000.00				98,828,069.25			-1,375,072.01		15,693,209.53		282,105,754.25		2,325,251,961.02	21,215,970.05	2,346,467,931.07

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

陈强

会计机构负责人：

季红

母公司资产负债表

2026年6月30日

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2026年6月30日	2025年12月31日	项 目	附注	2026年6月30日	2025年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		622,205,854.13	405,364,767.46	短期借款			
交易性金融资产		720,000,000.00	550,000,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款		31,736.84	17,192.68	应付账款		106,267.22	590,538.41
应收款项融资				预收款项			
预付款项		2,083,668.61	686,492.53	合同负债			1,685,779.80
其他应收款		221,534,890.31	265,301,801.89	应付职工薪酬		29,798.66	
其中：应收利息				应交税费		14,277,707.74	2,927,239.50
应收股利				其他应付款		213,751,729.65	228,618,039.34
存货				其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利			
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		4,800,000.00	14,400,000.00
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产		7,560,223.65		流动负债合计		232,965,503.27	248,221,597.05
流动资产合计		1,573,416,373.54	1,221,370,254.56	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
债权投资				应付债券		798,563,483.40	798,381,746.71
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资		1,528,568,096.19	1,624,474,656.41	租赁负债			
其他权益工具投资		10,666,570.65	10,666,570.65	长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产		25,232,175.69	283,771,634.02	预计负债			
固定资产		259,387,034.20	1,454,774.91	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		798,563,483.40	798,381,746.71
使用权资产				负债合计		1,031,528,986.67	1,046,603,343.76
无形资产		1,693,371.89	1,825,538.66	所有者权益（或股东权益）：			
其中：数据资源				实收资本（或股本）		2,530,000,000.00	1,930,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用			3,763,957.56	资本公积			99,128,069.25
递延所得税资产		4,769,711.36	5,074,439.03	减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益		-1,375,072.01	-1,375,072.01
非流动资产合计		1,830,316,959.98	1,931,031,571.24	专项储备			
				盈余公积			15,693,209.53
				一般风险准备			
				未分配利润		-156,420,581.14	62,352,275.27
				所有者权益（或股东权益）合计		2,372,204,346.85	2,105,798,482.04
资产总计		3,403,733,333.52	3,152,401,825.80	负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,403,733,333.52	3,152,401,825.80

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

陈燕利

会计机构负责人：

李真

母公司利润表

2026年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2026年度1-6月	2025年度
一、营业收入		10,971,775.61	28,219,537.56
减：营业成本		2,791,604.67	10,095,089.83
税金及附加		1,340,311.16	4,705,457.42
销售费用			
管理费用		5,893,606.90	26,971,633.74
研发费用			
财务费用		4,725,756.90	11,489,491.88
其中：利息费用		9,781,736.69	24,677,243.67
利息收入		5,063,807.74	13,213,980.56
加：其他收益		60,000,000.00	7,893,800.85
投资收益（损失以“-”号填列）		-934,117.89	30,886,729.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-934,117.89	-5,985,770.26
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）		1,218,910.70	-10,093,348.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-6,960,126.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）			60.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		56,505,288.79	-3,315,019.64
加：营业外收入		2,575.47	3,058,454.28
减：营业外支出		100,000.00	600,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,407,864.26	-856,565.36
减：所得税费用		14,033,478.83	-2,592,791.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,374,385.43	1,736,225.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		42,374,385.43	1,736,225.85
（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			-10,440,528.78
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-10,440,528.78
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			-10,440,528.78
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			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		42,374,385.43	-8,704,302.93
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

陈慧琼

会计机构负责人：

李红

母公司现金流量表

2026年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2026年度1-6月	2025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		10,134,411.14	31,205,144.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		141,753,669.74	1,121,965,304.25
经营活动现金流入小计		151,888,080.88	1,153,170,449.20
购买商品、接受劳务支付的现金		663,461.44	3,316,890.96
支付给职工以及为职工支付的现金		7,042,834.53	17,141,586.13
支付的各项税费		22,214,411.57	6,834,344.20
支付其他与经营活动有关的现金		45,335,637.87	731,883,302.38
经营活动现金流出小计		75,256,345.41	759,176,123.67
经营活动产生的现金流量净额		76,631,735.47	393,994,325.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,172,000,000.00	980,900,000.00
取得投资收益收到的现金			
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			849,557,500.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,172,000,000.00	1,830,457,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		268,165,113.52	4,774,691.14
投资支付的现金		1,342,000,000.00	1,588,585,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,610,165,113.52	1,593,359,691.14
投资活动产生的现金流量净额		-438,165,113.52	237,097,808.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		600,000,000.00	
取得借款收到的现金			1,093,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		600,000,000.00	1,093,000,000.00
偿还债务支付的现金			1,481,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,625,535.28	18,494,347.91
支付其他与筹资活动有关的现金			575,571.42
筹资活动现金流出小计		21,625,535.28	1,500,769,919.33
筹资活动产生的现金流量净额		578,374,464.72	-407,769,919.33
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		216,841,086.67	223,322,215.06
加：期初现金及现金等价物余额		405,364,767.46	182,042,552.40
六、期末现金及现金等价物余额		622,205,854.13	405,364,767.46

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

陈静

会计机构负责人：

李红

母公司所有者权益变动表

2026年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026年度1-3月												
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	1,930,000,000.00				99,128,069.25		-1,375,072.01		15,693,209.53		62,352,275.27		2,105,798,482.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	1,930,000,000.00				99,128,069.25		-1,375,072.01		15,693,209.53		62,352,275.27		2,105,798,482.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	600,000,000.00				-99,128,069.25				-15,693,209.53		-218,772,856.41		266,405,864.81
（一）综合收益总额											42,374,385.43		42,374,385.43
（二）所有者投入和减少资本	600,000,000.00				-99,128,069.25				-15,693,209.53				485,178,721.22
1.所有者投入的普通股	600,000,000.00												600,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					-99,128,069.25				-15,693,209.53				-114,821,278.78
（三）利润分配											-2,424,575.28		-2,424,575.28
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-2,424,575.28		-2,424,575.28
4.其他													
（四）所有者权益内部结转											-258,722,666.56		-258,722,666.56
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他											-258,722,666.56		-258,722,666.56
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,530,000,000.00						-1,375,072.01				-156,420,581.14		2,372,204,346.85

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：

黄静

会计机构负责人：

李红

母公司所有者权益变动表（续）

2025年度

编制单位：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

2025年度													
项目	实收资本 (或股本)	其他权益 工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其 他	所有者权益合计
		优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	1,730,000,000.00				333,817,062.42		3,754,449.94		15,519,586.95		72,104,468.74		2,155,195,568.05
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	1,730,000,000.00				333,817,062.42		3,754,449.94		15,519,586.95		72,104,468.74		2,155,195,568.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	200,000,000.00				-234,688,993.17		-5,129,521.95		173,622.58		-9,752,193.47		-49,397,086.01
（一）综合收益总额							-10,440,528.78				1,736,225.85		-8,704,302.93
（二）所有者投入和减少资本					-34,688,993.17								-34,688,993.17
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					-34,688,993.17								-34,688,993.17
（三）利润分配									173,622.58		-4,594,950.57		-4,421,327.99
1.提取盈余公积									173,622.58		-173,622.58		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-4,421,327.99		-4,421,327.99
4.其他													
（四）所有者权益内部结转	200,000,000.00				-200,000,000.00		5,311,006.83				-6,893,468.75		-1,582,461.92
1.资本公积转增资本（或股本）	200,000,000.00				-200,000,000.00								
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益							5,311,006.83				-5,311,006.83		
6.其他											-1,582,461.92		-1,582,461.92
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,930,000,000.00				99,128,069.25		-1,375,072.01		15,693,209.53		62,352,275.27		2,105,798,482.04

法定代表人：

黄静

主管会计工作负责人：陈银珍

会计机构负责人：李红

财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司的基本情况

名称：上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310106558750337Y

成立日期：2010年07月06日

类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：上海市静安区共和路169号708室

法定代表人：黄静

注册资本：273,000.00 万元人民币

营业期限：2010-07-06至无固定期限

经营范围：许可项目：演出场所经营；营业性演出；演出经纪；音像制品制作；广播电视节目制作经营；电子出版物制作；歌舞娱乐活动；旅游业务；出版物零售；出版物互联网销售；网络文化经营；互联网直播技术服务；房地产开发经营；建设工程施工。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：组织文化艺术交流活动；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；文化娱乐经纪人服务；文艺创作；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；数字文化创意内容应用服务；数字创意产品展览展示服务；其他文化艺术经纪代理；酒店管理；游览景区管理；票务代理服务；游乐园服务；商业综合体管理服务；文化场馆管理服务；园区管理服务；城市公园管理；休闲观光活动；体育健康服务；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育保障组织；体育中介代理服务；组织体育表演活动；广告发布；广告制作；电影制片；电影摄制服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；数字内容制作服务（不含出版发行）；图文设计制作；广告设计、代理；礼仪服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；娱乐性展览；市场营销策划；数字文化创意软件开发；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除

依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2010年，原名上海苏河湾投资控股有限公司，系上海市静安区国有资产监督管理委员会全额出资的国有企业。

2010年4月经上海市静安区国有资产监督管理委员会沪国资【2010】50号文批准将上海不夜城新发展公司投资人变更为上海苏河湾投资控股有限公司，公司的注册资本及法定代表人不变。因企业整体改制，2011年5月上海不夜城新发展公司更名为上海不夜城新发展有限公司。

2017年11月经上海市静安区国有资产监督管理委员会沪国资委产【2017】16号文批准将上海不夜城新发展有限公司持有的上海苏河湾资产经营有限公司100%国有股权无偿划转至上海苏河湾投资控股有限公司，划转基准日为2016年12月31日。

2017年11月经上海市静安区国有资产监督管理委员会沪国资委产【2017】17号文批准将上海不夜城新发展有限公司持有的上海苏河湾市政配套建设有限公司100%国有股权无偿划转至上海苏河湾投资控股有限公司，划转基准日为2016年12月31日。

2018年4月经上海市静安区国有资产监督管理委员会沪国资委产【2018】7号文批准将上海苏河湾资产经营有限公司持有的上海康馨物业管理有限公司100%国有股权无偿划转至上海苏河湾投资控股有限公司，划转基准日为2017年12月31日。

2019年11月25日，本公司的法定代表人由黄静变更为朱明胜。2020年6月经上海市静安区国有资产监督管理委员会沪国资委产【2020】6号文批准将区科委下属企业上海市静安区科技创新中心持有的上海静安科技企业孵化器管理有限公司50.25%国有股权无偿划转至上海苏河湾投资控股有限公司，划转基准日为2019年10月31日。

2021年1月经上海市静安区国有资产监督管理委员会沪国资委产【2021】2号文批准，上海晟轵建设发展有限公司原股东上海基础设施发展（集团）有限公司以减资方式退出，上海晟轵建设发展有限公司变更为上海苏河湾投资控股有限公司全资子公司。

2021年3月，上海苏河湾投资控股有限公司更名为上海苏河湾（集团）有限公司。

2024年6月27日，静安区国资委作出《股东决定》，公司注册资本由壹拾亿元，增至壹拾柒点叁亿元，出资方式为货币，出资时间为2024年6月30日。

2024年8月6日，静安区市监局核发《登记通知书》，准予公司注册资本由100,000万元变更为173,000万元，并核发《营业执照》。

2025年5月23日，静安区国资委追加注册资本2亿元，注册资本由173,000万元变更为193,000万元，并更新了《营业执照》。

2026年2月13日，上海苏河湾（集团）有限公司更名上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司，并由静安区国资委追加注册资本金8亿元，注册资本由193,000万元变更为273,000万元。

本公司本期纳入合并范围的子公司共9户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围减少1户，详见本附注六“合并范围变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）的规定，编制财务报表。

（二）持续经营

公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的投资性房地产项目	单项超过1,000万元
重要的应收账款的项目	余额占资产总额的5%

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当

期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

3. 企业合并中相关费用的处理：为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准及合并报表编制范围

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。是否控制被投资方，本公司判断要素包括：

（1）拥有对被投资方的权力，有能力主导被投资方的相关活动；

（2）对被投资方享有可变回报；

（3）有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

除非有确凿证据表明本公司不能主导被投资方相关活动，下列情况，本公司对被投资方拥有权力：

（1）持有被投资方半数以上的表决权的；

（2）持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的。

对于持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断持有的表决权足以有能力主导被投资方相关活动的，视为本公司对被投资方拥有权力：

（1）持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；

（2）和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；

（3）其他合同安排产生的权利；

（4）被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

本公司基于合同安排的实质而非回报的法律形式对回报的可变性进行评价。

本公司以主要责任人的身份行使决策权，或在其他方拥有决策权的情况下，其他方以本公司代理人的身份代为行使决策权的，表明本公司控制被投资方。

一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司将进行重新评估。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

2. 合并程序

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并财务报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

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

（1）增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。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。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，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的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

（2）处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，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和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

B. 分步处置股权至丧失控制权

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果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。

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下列一种或多种情况，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：

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。合营安排分为共同经营和合营企业。

1. 共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，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。

2. 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

(1) 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

(2) 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，不改变其记账本位币金额。

(3) 对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益计入当期损益或其他综合收益。

(4) 外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

(1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2) 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。

(3) 按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经

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

(4) 现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

(十一) 金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所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，将金融资产划分为三类：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第14号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第14号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且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。公司对于此类金融资产，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，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且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。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

投资从发行方的角度符合权益工具的定义。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除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外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分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。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。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。

（1）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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

公司在金融负债初始确认时，被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，由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其他公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进

行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
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	放弃了对该金融资产的控制	
	未放弃对该金融资产的控制	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		继续确认该金融资产,并将收到的对价确认为金融负债

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

(2) 转移金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，应当将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分在终止确认日的账面价值；终止确认部分收到的对价（包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债），与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公

允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认所转移的金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融负债的终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,应当终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。如存在下列情况:

(1) 公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托,偿付债务的义务仍存在的,不应当终止确认该金融负债。

(2) 公司(借入方)与借出方之间签订协议,以承担新金融负债方式替换原金融负债(或其一部分),且合同条款实质上是不同的,公司应当终止确认原金融负债(或其一部分),同时确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

6. 金融资产减值

(1) 减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、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租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外,对合同资产、贷款承诺及财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认减值损失。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加,处于第一阶段,本公司按照相当于该金融资产未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准

备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融资产的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）已发生减值的金融资产

本公司对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认

后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

(4) 信用风险显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(5) 评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(6) 金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，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。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

7. 财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。不属于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的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续

计量。

8. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

9. 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

（十二）应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除单项评估信用风险的应收票据外，本公司基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
应收票据组合1	银行承兑汇票
应收票据组合2	商业承兑汇票

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十三）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）的应收账款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
合并范围内关联方组合	母公司与下属控股公司之间及下属控股公司之间的应收款项。
账龄组合	应收一般客户及其他客户的应收款项，以账龄作为类似信用风险特征划分。
低风险组合	对应收政府单位、政府背景单位的往来及保证金、押金、备用金等信用风险较低并且基本确定可收回的应收款项。

对于划分为一般客户的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为低风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。本公司按照应收账款入账日期至资产负债表日的时间确认账龄。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十四）应收款项融资

应收款项融资反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。会计处理方法参见本会计政策之第（十一）项金融工具中划分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相关处理。

（十五）其他应收款

除单项评估信用风险的其他应收款外，本公司基于其他应收款交易对手关系、款项性质等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
合并范围内关联方组合	母公司与下属控股公司之间及下属控股公司之间的应收款项。
账龄组合	应收一般客户及其他客户的应收款项，以账龄作为类似信用风险特征划分。
低风险组合	对应收政府单位、政府背景单位的往来及保证金、押金、备用金等信用风险较低并且基本确定可收回的应收款项。

对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否

已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司其他应收款按照合同约定到期日至资产负债表日的时间确认账龄。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的其他应收款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十六）存货

1. 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括库存商品、低值易耗品、发出商品、合同履约成本等。

2. 存货取得和发出的计价方法

建造合同成本按照实际成本计量，包括从合同签订开始至合同止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费和投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入成本；未满足上述条件的，计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵消后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已结算的价款部分作为存货列示；已结算的价款超过在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）部分作为预收款项列示。

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. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备。但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，本公司按照存货类别计提存货跌价准备。

（十七）合同资产

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

（十八）持有待售的非流动资产或处置组及终止经营

1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的依据

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，本公司将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年

内完成（有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准）。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，满足持有待售类别划分条件的，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

（2）可收回金额。

3. 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(十九) 债权投资、其他债权投资

对于债权投资、其他债权投资，本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与行业前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本会计政策之第(十一)项金融工具的规定。

(二十) 长期应收款

本公司长期应收款包括应收融资租赁款及其他长期应收款。

对由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款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。

对其他长期应收款，本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与合理的前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
正常类长期应收款	本组合为未逾期风险正常的长期应收款
逾期长期应收款	本组合为出现逾期风险较高的长期应收款

（二十一）长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对被投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

2. 初始投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本溢价或股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并，在购买日按照《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

3. 后续计量和损益确认方法

(1) 成本法核算：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

(2) 权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分

投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司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和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司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的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，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。

(二十二) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要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以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，

公司按照本会计政策之第（二十三）项固定资产和第（二十六）项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（二十三）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

2. 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	50	5.00	1.90
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	10	5.00	9.50
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

（二十四）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时结转为固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- （1）固定资产的实体建造（包括安装）或生产工作已全部完成或实质上已全部完成；
- （2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- （3）继续发生在购建或生产的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- （4）所购建或生产的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本

相符。

各类别在建工程结转为固定资产的时点：

类别	结转为固定资产时点
房屋及建筑物	满足建筑安装验收标准
需要按照调试的机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

（二十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

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

（2）借款费用已发生；

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

2. 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按

照下列规定确定：

(1) 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，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。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(二十六) 无形资产

1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

各类使用寿命有限的无形资产的摊销方法、使用寿命及确定依据、残值率：

类别	摊销方法	使用寿命（年）	确定依据	残值率（%）
商标权	直线法	10	法定使用权、合同权利	-
软件	直线法	10	法定使用权、合同权利	-

类别	摊销方法	使用寿命（年）	确定依据	残值率（%）
特许权	直线法	10	法定使用权、合同权利	-

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。

公司将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本会计政策之第（二十七）项长期资产减值。

2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研发支出为企业研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。研发支出的归集和计算以相关资源实际投入研发活动为前提，研发支出包括费用化的研发费用与资本化的开发支出。

研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准：研究阶段支出指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查所发生的支出；开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等所发生的支出。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- （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，应当证明其有用性；
- （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。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

(二十七) 长期资产减值

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十八) 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

（二十九）合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（三十）职工薪酬

职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第A和B项计入当期损益；第C项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

3. 辞退福利的会计处理方法

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

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职

工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（三十一）预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

（三十二）收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。履约义务是指合同中向客户转让可明确区分商品的承诺，本公司在合同开始日对合同进行评估以识别合同所包含的各单项履约义务。同时满足下列条件的，作为可明确区分商品：

- （1）客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；
- （2）向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。

下列情形通常表明向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：

- （1）需提供重大的服务以将该商品与合同中承诺的其他商品整合成合同约定的组合产出转让给客户；
- （2）该商品将对合同中承诺的其他商品予以重大修改或定制；
- （3）该商品与合同中承诺的其他商品具有高度关联性。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可

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，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据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，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价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。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

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

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，

按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- (1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- (1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；
- (2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；
- (3) 企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，本公司综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- (1) 企业承担向客户转让商品的主要责任；
- (2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；
- (3) 企业有权自主决定所交易商品的价格；
- (4) 其他相关事实和情况。

2. 各业务类型收入具体确认方法

(1) 商品销售收入

本公司按照合同约定将商品运至约定交货地点，将购买方验收时点作为控制权转移时点，确认收入。本公司给予客户的信用期，根据客户的信用风险特征确定，不存在重大融资成分。

(2) 房地产销售收入

本公司商品房销售业务在物业控制权转移给客户时确认收入。基于销售合同条款及适用的法律法规，物业的控制权在某一时点转移。在达到合同约定的交付条件、客户取得相关控制权时点确认销售收入。

(3) 提供劳务收入

本公司对外提供的劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(4) 工程建造收入

本公司对外提供工程建造劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照业主方结算的进度确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(三十三) 合同成本

合同成本包括取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，本公司将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认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，计入当期损益。

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

（1）企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

（三十四）政府补助

1. 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

3. 政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量；

(2) 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

4. 政府补助的会计处理方法

(1) 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3) 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，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

(4) 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十五）递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础

存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

1. 递延所得税资产的确认

(1) 公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

(2) 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2. 递延所得税负债的确认

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

(2) 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 递延所得税资产和递延所得税负债的净额抵销列报

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

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

本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（三十六）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1. 作为承租方租赁的会计处理方法

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司作为承租人将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

A. 租赁负债的初始计量金额；

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

C. 发生的初始直接费用；

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

本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，对各类使用权资产采用年限平均法计提折旧。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本会计政策之第（二十七）项长期资产减值。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

在计算租赁付款额的现值时，本公司作为承租人采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 作为出租方租赁的会计处理方法

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第（十一）项金融工具。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回交易

本公司按照本会计政策之第（三十四）项收入的规定评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金

收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

（三十七）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

四、税项

（一）主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	5.00、6.00、9.00、13.00
城市维护建设税	应交增值税额	7.00
教育费附加	应交增值税额	3.00
地方教育附加	应交增值税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00、20.00

不同企业所得税税率纳税主体情况说明

税种	所得税税率
上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司	25.00%
上海晟轶建设发展有限公司	20.00%
上海静安科技企业孵化器管理有限公司	20.00%
上海苏河湾物业管理有限公司	20.00%
上海新苏河湾创意设计有限公司	20.00%
上海不夜城新发展有限公司	25.00%
上海兴慧文房地产开发有限公司	25.00%
上海静溢城市更新建设有限公司	25.00%
上海苏河湾文化体育发展有限公司	20.00%
上海苏河湾建设工程有限公司	20.00%

（二）税收优惠

2023年8月2日财政部税务总局发布了《财政部税务总局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），对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。子公司上海苏河湾滨水商务运营管理有限公司、上海晟轶建设发展有限公司、海静安科技企业孵化器管理有限公司、上海康馨物业管理有限公司、上海苏河湾市政配套建设有限公司、上海苏河湾资产经营有限公司、上海苏河湾建设工程有限公司适用上述政策。

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”指2026年6月30日，“期初”指2025年1月1日，“本期”指2025年度1-6月，“上期”指2024年度1-6月。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	701,508,416.78	527,089,969.78
其他货币资金	800.00	800.00
合计	701,509,216.78	527,090,769.78
其中：存放在境外的款项总额		

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	750,000,000.00	550,000,000.00
其中：银行结构性存款	750,000,000.00	550,000,000.00
合计	750,000,000.00	550,000,000.00

（三）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	2,731,052.08	859,875.84

1—2年（含2年）	—	—
2—3年（含3年）	—	—
3—4年（含4年）	—	—
4—5年（含5年）	—	—
5年以上	2,219,400.60	2,219,400.60
小计	4,950,452.68	3,079,276.44
减：坏账准备	2,355,953.20	2,262,394.40
合计	2,594,499.48	816,882.04

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,464,360.60	47.56	1,464,360.60	100.00	—
按组合计提坏账准备的应收账款	3,486,092.08	70.42	891,592.60	25.58	2,594,499.48
其中：					
账龄组合	3,486,092.08	70.42	891,592.60	25.58	2,594,499.48
合计	4,950,452.68	100.00	2,355,953.20	47.59	2,594,499.48

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,464,360.60	47.56	1,464,360.60	100.00	—
按组合计提坏账准备的应收账款	1,614,915.84	52.44	798,033.80	49.42	816,882.04
其中：					
账龄组合	1,614,915.84	52.44	798,033.80	49.42	816,882.04
合计	3,079,276.44	100.00	2,262,394.40	73.47	816,882.04

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,731,052.08	136,552.60	5.00
5年以上	755,040.00	755,040.00	100.00
合计	3,486,092.08	891,592.60	--

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	798,033.80	95,705.44	2,146.64	-	-	2,355,953.20
单项计提	1,464,360.60	-	-	-	-	1,464,360.60
合计	2,262,394.40	95,705.44	2,146.64	-	-	2,355,953.20

4. 本期无实际核销的应收账款情况

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
上海市静安区建设和管理委员会	1,464,360.60	47.56	1,464,360.60
上海静安市政工程有限公司	754,500.00	24.50	754,500.00
上海新日升传动科技股份有限公司	170,748.83	5.55	8,537.44
上海新古建设发展有限公司	59,446.96	1.93	2,972.35
静安区教育局校舍基建管理站	57,012.68	1.85	2,850.63
合计	2,506,069.07	81.38	2,233,221.02

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	3,133,595.56	83.88	913,956.39	100.00
1至2年	602,358.49	16.12		
合计	3,735,954.05	100.00	913,956.39	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
上海瑞天通建设工程有限公司	1,011,752.49	27.08

上海誉童建设集团有限公司	615,061.25	16.46
静安国资数智管理系统	602,358.49	16.12
上海汉思建筑设计事务所（普通合伙）	424,528.30	11.36
上海虎啸保安服务集团有限公司	132,703.61	3.55
合计	2,786,404.14	74.58

（五）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	195,550,112.76	215,733,664.45
合计	195,550,112.76	215,733,664.45

1. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	5,146,290.96	196,956,088.50
1—2年（含2年）	195,051,096.67	14,484,443.81
3至4年（含4年）	-	221,138.94
4至5年（含5年）	3,000.00	501,363.00
5年以上	9,733,114.75	19,186,561.87
小计	209,933,502.38	231,349,596.12
减：坏账准备	14,383,389.62	15,615,931.67
合计	195,550,112.76	215,733,664.45

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	79,510.00	316,164.81
往来款	6,784,000.00	4,012,400.00
代垫款	1,374,690.96	26,325,729.89
应收关联方款项	201,695,301.42	200,695,301.42
合计	209,933,502.38	231,349,596.12

(3) 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)	
2025年1月1日余额	15,615,931.67	-	-	15,615,931.67
2025年1月1日余额在本期	——	——	——	——
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	900.00	-	-	900.00
本期转回	1,233,442.05	-	-	1,233,442.05
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	14,383,389.62	-	-	14,383,389.62

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	15,615,931.67	900.00	1,233,442.05	-	-	14,383,389.62
合计	15,615,931.67	900.00	1,233,442.05	-	-	14,383,389.62

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海天星公司	借款	1,000,000.00	1年以内	0.48	50,000.00
	借款	114,000,000.00	1-2年	54.30	5,700,000.00
上海苏河湾北部房地产开发有限公司	借款	66,094,960.67	1-2年	31.48	3,304,748.03
	借款	5,644,204.75	5年以上	2.69	282,210.24
上海凯通文安建设开发有限公司	借款	14,956,136.00	1-2年	7.12	747,806.80

上海苏河湾滨水商务运营管理有限公司	往来款	2,604,000.00	1 年以内	1.24	130,200.00
上海银都房地产开发有限公司	往来款	2,000,000.00	5 年以上	0.95	100,000.00
合计	--	206,299,301.42	--	98.26	10,314,965.07

(7) 公司不存在因资金集中管理而列报于其他应收款

(六) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履 约成本减值 准备	账面价值
开发成本	594,870,087.44	-	594,870,087.44	578,344,616.09	-	578,344,616.09
开发产品	1,979,582.30	-	1,979,582.30	1,979,582.30	-	1,979,582.30
合计	596,849,669.74	-	596,849,669.74	580,324,198.39	-	580,324,198.39

2. 公司期末对存货进行全面清查，未发现存货可变现净值低于其账面价值而需计提存货跌价准备的情形。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	27,448,534.05	18,323,897.99
预缴企业所得税	528,130.55	1,296.60
合计	27,976,664.60	18,325,194.59

(八) 长期股权投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动						期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业										
上海城铭置业有限公司	43,120,183.19				-3,358,934.16			15,000,000.00		24,761,249.03
一、联营企业										
上海新业坊尚影企业发展有限公司	11,702,745.06				-1,293,618.23					10,409,126.83
上海凯通文安建设开发有限公司	83,957,045.63				1,015,396.70					-
上海不夜城房地产咨询有限公司	2,759,012.63				-16,025.74					2,742,986.89
上海申才智慧数字科技有限公司	865,135.16				-					-
上海苏河湾北部房地产开发有限公司	804,366,950.40				-655,896.36					803,711,054.04
合计	946,771,072.07	-			-4,309,077.79					-85,837,577.49

(九) 其他权益工具投资

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
上海久事旅游苏州河旅游发展有限公司	10,666,570.65	-	-	-	-	10,666,570.65	-	-	1,833,429.35	战略性投资
合计	10,666,570.65	-	-	-	-	10,666,570.65	-	-	1,833,429.35	--

(十) 投资性房地产

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	610,753,068.24	610,753,068.24
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	326,486,482.03	326,486,482.03
(1) 划拔	326,486,482.03	326,486,482.03
4. 期末余额	284,266,586.21	284,266,586.21
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	148,093,010.68	148,093,010.68
2. 本期增加金额	4,338,219.05	4,338,219.05
(1) 计提或摊销	4,338,219.05	4,338,219.05
3. 本期减少金额	69,786,975.69	69,786,975.69
(1) 划拔	69,786,975.69	69,786,975.69
4. 期末余额	82,644,254.04	82,644,254.04
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	201,622,332.17	201,622,332.17
2. 期初账面价值	462,660,057.56	462,660,057.56

(十一) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	385,364,034.00	130,836,214.99
固定资产清理	-	-
合计	385,364,034.00	130,836,214.99

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	91,875,858.01	53,436,659.01	1,481,937.03	1,307,867.41	100,509.83	148,202,831.29
2. 本期增加金额	258,989,760.00	-	-	72,506.54	-	258,989,760.00
(1) 购置	258,989,760.00	-	-	72,506.54	-	258,989,760.00
3. 本期减少金额	-	1,106,123.70	-	54,092.53	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	1,500.00	-	1,500.00
(2) 处置子公司	-	-	-	52,592.53	-	52,592.53
(3) 划拨	-	1,106,123.70	-	-	-	1,106,123.70
4. 期末余额	350,865,618.01	52,330,535.31	1,481,937.03	1,326,281.42	100,509.83	406,104,881.60
二、累计折旧						
1. 期初余额	8,980,661.07	6,270,701.40	793,986.80	1,230,460.97	90,806.06	17,366,616.30
2. 本期增加金额	882,007.94	2,499,281.49	68,079.87	37,796.93	2,251.26	882,007.94
(1) 计提	882,007.94	2,499,281.49	68,079.87	37,796.93	2,251.26	882,007.94
3. 本期减少金额	-	61,168.66	-	54,017.53	-	115,186.19
(1) 处置	-	-	-	1,425.00	-	1,425.00
(2) 处置子公司	-	-	-	52,592.53	-	52,592.53
(3) 划拨	-	61,168.66	-	-	-	61,168.66
4. 期末余额	9,862,669.01	8,708,814.23	862,066.67	1,214,240.37	93,057.32	20,740,847.60
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	341,002,949.00	43,621,721.08	619,870.36	112,041.05	7,452.51	385,364,034.00
2. 期初账面价值	82,895,196.94	47,165,957.61	687,950.23	77,406.44	9,703.77	130,836,214.99

(2) 暂时闲置的固定资产情况: 无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况：无。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况：无。

(十二) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	6,630,242.92	6,630,242.92
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	6,630,242.92	6,630,242.92
二、累计折旧		
1. 期初余额	2,425,118.57	2,425,118.57
2. 本期增加金额	327,118.32	327,118.32
(1) 计提	327,118.32	327,118.32
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	2,752,236.89	2,752,236.89
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,878,006.03	3,878,006.03
2. 期初账面价值	4,205,124.35	4,205,124.35

(十三) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	商标权	软件	特许权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	159,060.00	4,124,290.43	14,716.00	4,298,066.43
2. 本期增加金额	-	-	-	-

(1) 购置	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	159,060.00	4,124,290.43	14,716.00	4,298,066.43
二、累计摊销				
1. 期初余额	159,060.00	2,296,573.81	14,716.00	2,470,349.81
2. 本期增加金额	-	132,819.99	-	132,819.99
(1) 计提	-	132,819.99	-	132,819.99
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	159,060.00	2,429,393.80	14,716.00	2,603,169.80
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	-	1,694,896.63	-	1,694,896.63
2. 期初账面价值	-	1,827,716.62	-	1,827,716.62

(十四) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
上海康馨物业管理有限公司	300,000.00	-	-	-	-	300,000.00
合计	300,000.00	-	-	-	-	300,000.00

(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	5,852,928.50	-	447,636.60	3,763,957.56	1,641,334.34
合计	5,852,928.50	-	447,636.60	3,763,957.56	1,641,334.34

(十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	15,757,254.91	3,689,753.37	15,906,728.66	3,976,682.17
可抵扣亏损	7,030,374.09	1,512,404.24	14,209,553.60	3,307,199.12
其他权益工具投资公允价值变动	1,833,429.35	458,357.34	1,833,429.35	458,357.34
已缴纳的税务上认定无法偿付的应付款项的所得税，账面未确认收益部分	9,088,104.88	2,272,026.22	9,088,104.88	2,272,026.22
租赁负债	3,740,179.20	935,044.80	4,317,039.28	1,079,259.82
合计	37,449,342.43	8,867,585.97	52,314,981.86	11,093,524.67

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	3,878,006.05	969,501.51	4,205,124.35	1,051,281.09
合计	3,878,006.05	969,501.51	4,205,124.35	1,051,281.09

(十七) 其他非流动资产

种类	期末余额	期初余额
战略水库	108,283,111.84	108,283,111.84
合计	108,283,111.84	108,283,111.84

(十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			期初		
	账面余额	账面价值	受限原因	账面余额	账面价值	受限原因
货币资金	800.00	800.00	ETC 冻结款	800.00	800.00	ETC 冻结款
存货	594,870,087.44	594,870,087.44	借款抵押	578,344,616.09	578,344,616.09	借款抵押
固定资产	2,137,867.00	2,137,867.00	借款抵押	2,740,203.87	2,740,203.87	借款抵押
合计				581,085,619.96	581,085,619.96	

(十九) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付工程款	8,607,810.95	14,708,063.99
合 计	8,607,810.95	14,708,063.99

2. 当期无账龄超过1年或逾期的重要应付账款

(二十) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	980,034.27	1,289,589.52
合 计	980,034.27	1,289,589.52

(二十一) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收改建项目补偿款	-	1,685,779.80
合 计	-	1,685,779.80

(二十二) 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	1,553.17	14,610,297.92	14,560,898.36	50,952.73
二、离职后福利-设定提存计划	-	2,153,079.12	2,153,079.12	-
合 计	1,553.17	15,957,530.40	15,908,130.84	50,952.73

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	-	12,209,326.98	12,209,326.98	-
2. 职工福利费	-	443,361.76	443,361.76	-
3. 社会保险费	-	767,921.64	767,921.64	-
其中： 医疗保险费	-	738,325.97	738,325.97	-
工伤保险费	-	29,595.67	29,595.67	-
生育保险费	-	-	-	-
4. 住房公积金	-	942,341.00	942,341.00	-
5. 工会经费和职工教育经费	1,553.17	247,346.54	197,946.98	50,952.73

合计	1,553.17	14,610,297.92	14,560,898.36	50,952.73
----	----------	---------------	---------------	-----------

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
1. 基本养老保险	-	1,306,407.55	1,306,407.55	-
2. 失业保险费	-	40,824.93	40,824.93	-
合计	-	1,347,232.48	1,347,232.48	-

(二十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	22,869.41	303,813.56
企业所得税	14,896,722.07	2,992,580.99
个人所得税	19,501.83	66,650.35
房产税	593,047.71	2,030,826.12
土地使用税	19,095.78	27,540.78
城市维护建设税	16,892.48	34,889.23
教育费附加及地方教育附加	12,065.98	24,920.88
印花税	-	6,931.91
合计	15,580,195.26	5,488,153.82

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,458,479.29	1,458,479.29
其他应付款	261,717,639.33	279,694,800.41
合计	263,176,118.62	281,153,279.70

1. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
其他	1,458,479.29	1,458,479.29
合计	1,458,479.29	1,458,479.29

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	145,979,571.80	151,142,545.06

押金及保证金	6,013,972.00	7,563,409.44
代扣代缴款项	179,208.32	344,060.18
应付暂收款	109,544,887.21	120,644,785.73
合计	261,717,639.33	279,694,800.41

(2) 本期无账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,492,452.00	3,483,599.81
一年内到期的应付债券利息	4,800,000.00	14,400,000.00
一年内到期的租赁负债	761,135.32	761,269.46
合计	10,053,587.32	18,644,869.27

(二十六) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	33,326,169.03	23,872,069.17
抵押借款	100,495,414.65	82,471,491.59
减：一年内到期的长期借款	4,580,712.71	3,483,599.81
合计	129,240,870.97	102,859,960.95

(二十七) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
企业债券	803,363,483.40	812,781,746.71
减：一年内到期的应付债券利息	4,800,000.00	14,400,000.00
合计	798,563,483.40	798,381,746.71

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	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
上海苏河湾（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）	100.00	2.4	2025年4月2日	5年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	4,800,000.00	1,436,516.60		803,363,483.40	否
合计	--	--	--	--	800,000,000.00	-	800,000,000.00	4,800,000.00	1,436,516.59	-	803,363,483.40	--

(二十八) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,740,179.21	4,317,039.26
减：一年内到期的租赁负债	773,521.52	761,269.46
合计	2,966,657.69	3,555,769.80

(二十九) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	413,008.00	-	29,856.00	383,152.00	政府拨款
合计	413,008.00	-	29,856.00	383,152.00	--

(三十) 实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海市静安区国有资产监督管理委员会	1,930,000,000.00	600,000,000.00		2,530,000,000.00

注：本期实收资本增加系收到上海市静安区国有资产监督管理委员会注册资本6亿元。

(三十一) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	95,580,948.57	-	95,580,948.57	-
其他资本公积	3,247,120.68	-	3,247,120.68	-
合计	98,828,069.25	-	98,828,069.25	-

注：本期资本公积减少 98,828,069.25元，变动原因系本期无偿划拨苏河湾大厦、联营公司上海凯通文安建设开发有限公司、子公司上海苏河湾滨水商务运营管理有限公司至上海新南西（集团）有限公司所致。

(三十二) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：其他权益工具投	-1,375,072.01	-	-	-	-	-	-	-1,375,072.01

资本公允价值变动								
----------	--	--	--	--	--	--	--	--

(三十三) 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	15,693,209.53	-	15,693,209.53	-
合计	15,693,209.53	-	15,693,209.53	-

注：本期盈余公积减少 15,693,209.53元，变动原因系本期无偿划拨苏河湾大厦、联营公司上海凯通文安建设开发有限公司、子公司上海苏河湾滨水商务运营管理有限公司至上海新南西（集团）有限公司所致。

(三十四) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	282,105,754.25	286,814,380.58
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	282,105,754.25	286,814,380.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,927,097.81	5,197,331.07
减：提取法定盈余公积	-	173,622.58
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	2,424,575.28	4,421,327.99
无偿划拨资产冲减未分配利润	249,169,622.50	-
其他综合收益结转留存收益	-	-5,311,006.83
期末未分配利润	60,438,654.28	282,105,754.25

(三十五) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,917,828.53	10,347,692.90	33,367,957.11	15,883,777.06
其他业务	2,157,512.32	416,225.16	1,037,436.14	446,484.87

合计	23,075,340.85	10,763,918.06	34,405,393.25	16,330,261.93
----	---------------	---------------	---------------	---------------

2. 主营业务收入及成本的分解信息

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
业务类型				
其中：代建管理费收入	1,793,896.38	-	138,722.64	
房屋租赁	12,686,976.83	7,028,967.97	21,287,498.59	7,000,490.94
停车管理服务收入	163,900.30	-	125,293.83	4,245.28
物业管理	1,699,600.41	2,098,255.08	2,499,981.24	1,941,617.84
光伏业务	3,637,605.56	2,656,479.51	3,332,703.93	2,057,290.98
房产销售收入			5,983,756.88	4,880,132.02
服务收入	935,849.05	-	-	-
合计	20,917,828.53	11,783,702.56	33,367,957.11	15,883,777.06

(三十六) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	2,165,258.01	3,184,001.34
车船税	2,700.00	2,700.00
土地使用税	31,043.76	39,488.76
城市维护建设税	56,376.58	87,666.61
教育费附加	40,268.95	62,608.88
印花税	209,860.23	307,210.28
合计	2,505,507.53	3,683,675.87

(三十七) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	-	10,450.00
销售代理费	-	304,982.56
合计	-	315,432.56

(三十八) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	16,082,623.35	16,598,648.80
折旧摊销费	1,686,956.91	2,690,804.46
区域发展投入费	-	5,190,446.87
其他	352,127.02	3,974,702.98
合计	18,121,707.28	28,454,603.11

（三十九）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	10,245,414.81	15,906,055.33
减：利息收入	5,184,448.38	924,045.46
手续费	19,784.39	35,501.65
合计	5,080,750.82	15,017,511.52

（四十）其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	62,405,060.26	52,687.74
代扣个人所得税手续费	7,788.81	19,740.80
合计	62,412,849.07	72,428.54

（四十一）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,309,077.79	2,853,864.80
合计	-4,309,077.79	2,853,864.80

（四十二）信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-93,558.80	-143,153.88
其他应收款坏账损失	1,232,542.05	-252,833.11
合计	1,138,983.25	-395,986.99

（四十三）资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-75.00	-13,889.12
合计	-75.00	-13,889.12

(四十四) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
违约赔偿收入	29,553.00	52,718.00	29,553.00
其他	2,575.47	-	2,575.47
合计	32,128.47	52,718.00	32,128.47

(四十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
对外捐赠支出	100,000.00	700,000.00	100,000.00
合计	100,000.00	700,000.00	100,000.00

(四十六) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,485,161.76	155,365.36
递延所得税费用	88,579.40	-147,956.56
合计	14,573,741.16	7,408.80

六、合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

本期无偿划拨子公司上海苏河湾滨水商务运营管理有限公司至上海新南西（集团）有限公司。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海晟轶建设发展有限公司	1,000.00	上海	上海	土木工程建筑业	100.00		投资设立
上海静安科技企业孵化器管理有限公司	201.00	上海	上海	商务服务业	50.2488		无偿划拨
上海苏河湾物业管理有限公司	50.00	上海	上海	房地产业	100.00		无偿划拨
上海新苏河湾创意设计有限公司	800.00	上海	上海	房屋建筑业	100.00		无偿划拨
上海不夜城新发展有限公司	12,800.00	上海	上海	房屋建筑业	100.00		无偿划拨

上海兴慧文房地产开发有限公司	500.00	上海	上海	房地产业		100.00	无偿划拨
上海静溢城市更新建设有限公司	3,000.00	上海	上海	商务服务业		50.00	无偿划拨
上海苏河湾文化体育发展有限公司	200.00	上海	上海	商务服务业	100.00		无偿划拨
上海苏河湾建设工程有限公司	5,000.00	上海	上海	土木工程建筑业	100.00		收购

注：本公司持股50%但能够控制上海静溢城市更新建设有限公司（以下简称“静溢公司”），主要原因是：根据静溢公司的公司章程，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，股东会决议须经代表全体股东三分之二以上表决权的股东通过；董事会由5名董事组成，本公司委派3名董事，上海叁城资产管理有限公司委派2名董事，董事会决议的表决，实行一人一票，所议事项作出的决定由全体董事人数二分之一以上的董事表决通过方为有效，因此本公司对静溢公司具有控制权。

（二）在合营企业或联营企业中的权益

1. 本公司的合营企业或联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海城铭置业有限公司	上海	上海	房地产业		50.00	权益法
上海苏河湾北部房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	49.00		权益法
上海新业坊尚影企业发展有限公司	上海	上海	建筑装饰、装修和其他建筑业	25.00		权益法
上海不夜城房地产咨询有限公司	上海	上海	房地产业		30.00	权益法

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2026年6月30日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截至2026年6月30日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报表及附注批准报出日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至2026年6月30日止，本公司无需要披露的其他重要事项。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海新苏河湾文化创意科技（集团）有限公司

2026年8月15日