



审计报告

国金会专审(2026)第030号

上海金山开发投资管理有限公司:

一、审计意见

我们审计了上海金山开发投资管理有限公司(以下简称“金山开发公司”)财务报表,包括2024年12月31日、2025年12月31日、2026年6月30日的合并资产负债表、2024年1月至2026年6月的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注。

我们认为,后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金山开发公司2026年6月30日的财务状况以及2024年1月至2026年6月的经营成果。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制合并财务报表时,管理层负责评估金山开发公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金山开发公司的财务报告过程。

四、注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但



并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响合并财务报表使用者依据合并财务报表作出的经济决策，则错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对公司的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

5、评价合并财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价合并财务报表是否公允反映交易和事项。

6、就金山开发公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

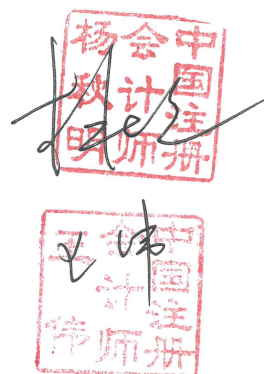
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现（包括我们在审计中识别的值得关注的内部控制缺陷）进行沟通。

上海国金嘉德会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：



中国注册会计师：

二〇二六年九月七日



合并资产负债表（资产）

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司

2026年6月30日

企财01表
金额单位：元

项 目	行次	2026年6月30日审 定数	调整数	2026年6月30日未 审数	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：	1	—			—		—
货币资金	2	3,718,275.47	-	3,718,275.47	33,534.45	14,184,312.07	15,886,216.22
交易性金融资产	3						
应收票据	4						
应收账款	5	6,875,569.69	-	6,875,569.69	6,747,555.43	6,976,742.89	7,138,577.66
应收款项融资	6						
预付款项	7				155,275.00	163,341.00	179,500.00
应收股利	8						
应收利息	9						
其他应收款	10	3,032,570.39	-	3,032,570.39	9,730,984.00	995,895.72	16,008,492.10
存货	11						
其中：原材料	12						
库存商品(产成品)	13						
合同资产	14						
持有待售资产	15						
一年内到期的非流动资产	16						
其他流动资产	17	494,892.25	-	494,892.25	494,892.25	208,739.01	137,409.32
流动资产合计	18	14,121,307.80	-	14,121,307.80	17,162,241.13	22,529,030.69	39,350,195.30
非流动资产：	19	—			—	—	—
债权投资	20						
其他债权投资	21						
长期应收款	22						
长期股权投资	23						2,201,592.40
其他权益工具投资	24						
其他非流动金融资产	25						
投资性房地产	26	118,518,210.02	237,233.85	118,280,976.17	289,651,589.50	302,750,920.03	312,599,968.84
固定资产原值	27	47,491.18		47,491.18	74,341.18	326,645.40	536,816.34
减：累计折旧	28	45,496.04		45,496.04	70,844.20	315,716.38	516,781.03
固定资产净值	29	1,995.14	-	1,995.14	3,496.98	10,929.02	20,035.31
减：固定资产减值准备	30						
固定资产净额	31	1,995.14	-	1,995.14	3,496.98	10,929.02	20,035.31
固定资产清理	32						
在建工程	33						
工程物资	34						
生产性生物资产	35						
油气资产	36						
递延所得税资产	42	12,650.00	-	12,650.00	12,650.00		
非流动资产合计	45	118,532,855.16	237,233.85	118,295,621.31	289,667,736.48	302,761,849.05	314,821,596.55
	46						
	47						
	49						
	50						
	53						
	54						
资产总计	55	132,654,162.96	237,233.85	132,416,929.11	306,829,977.61	325,290,879.74	354,171,791.85



合并资产负债表（负债及权益）

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司

2026年6月30日

企财01表
金额单位：元

项 目	行次	2026年6月30日审 定数	调整数	2026年6月30日未 审数	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：	56	—			—	—	—
短期借款	57						
交易性金融负债	58						
应付票据	59						
应付账款	60				444,668.00	907,353.65	700,018.65
预收款项	61				169,238.04	161,238.04	166,414.54
合同负债	62						
应付职工薪酬	63	2,084.16	-	2,084.16	832,184.92	931,976.71	1,480,381.64
其中：应付工资	64						
应付福利费	65						
应交税费	66	867,312.05	18,057.37	849,254.68	1,125,811.28	1,419,717.09	1,175,641.73
其中：应交税金	67						
其他应付款	68	3,343,136.20	-	3,343,136.20	291,626,905.87	196,675,776.70	332,696,883.60
其中：应付股利	69						
应付利息	70						
持有待售负债	71						
一年内到期的非流动负债	72					5,103,804.86	
其他流动负债	73						
流动负债合计	74	4,212,532.41	18,057.37	4,194,475.04	294,198,808.11	205,199,867.05	336,219,340.16
非流动负债：	75	—			—	—	—
长期借款	76	67,260,381.37	-	67,260,381.37		105,500,000.00	
应付债券	77						
其中：优先股	78						
永续债	79						
租赁负债	80						
长期应付款	81						
长期应付职工薪酬	82						
预计负债	83				13,055,273.60	13,055,273.60	13,055,273.60
递延收益	84						
递延所得税负债	85	1,718,892.43	-	1,718,892.43	1,718,892.43	1,797,718.57	1,843,841.44
其他非流动负债	86						
其中：特准储备基金	87						
非流动负债合计	88	68,979,273.80	-	68,979,273.80	14,774,166.03	120,352,992.17	14,899,115.04
负 债 合 计	89	73,191,806.21	18,057.37	73,173,748.84	308,972,974.14	325,552,859.22	351,118,455.20
所有者权益（或股东权益）：	90	—			—	—	—
实收资本（或股本）	91	63,830,000.00	-	63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00
其他权益工具	97		-				
资本公积	100	1,355,100.00	1,355,100.00		1,355,100.00	1,355,100.00	1,355,100.00
减：库存股	101						
其他综合收益	102						
专项储备	104						
盈余公积	105						
未分配利润	108	-21,555,933.10	-1,183,193.97	-20,372,739.13	-82,194,077.51	-79,609,521.48	-75,107,897.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109	43,629,166.90	171,906.03	43,457,260.87	-17,008,977.51	-14,424,421.48	-9,922,797.33
少数股东权益		15,833,189.85	47,270.45	15,785,919.40	14,865,980.98	14,162,442.00	12,976,133.98
所有者权益（或股东权益）合计		59,462,356.75	219,176.48	59,243,180.27	-2,142,996.53	-261,979.48	3,053,336.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110	132,654,162.96	237,233.85	132,416,929.11	306,829,977.61	325,290,879.74	354,171,791.85





合并利润表

企财02表

金额单位：元

编制单位：上海中晟投资管理有限公司

2024年1月-2026年6月

项 目	2026年1-6月审定数	调整数	2026年1-6月未审数	2025年度	2024年度	项 目	行次	2026年1-6月审定数	调整数	2026年1-6月未审数	2025年度	2024年度
一、营业总收入	11,574,165.58	402,286.87	11,171,878.71	23,663,083.39	24,488,294.14	归属于母公司所有者的净利润	27	3,929,896.44	94,464.47	3,835,431.97	-2,584,556.03	-4,501,624.15
其中：营业收入	11,574,165.58	402,286.87	11,171,878.71	23,663,083.39	24,488,294.14	少数股东损益	28	967,208.87	47,270.45	919,938.42	703,538.98	1,186,308.02
二、营业总成本	10,314,835.18	678,476.88	9,636,358.30	25,923,408.88	28,484,234.98	(二) 按经营持续性分类：	29					
其中：营业成本	6,530,279.76	532,659.82	5,997,619.94	14,940,475.55	15,776,067.79	持续经营净利润	30	4,897,105.31	141,734.92	4,755,370.39	-1,881,017.05	-3,315,316.13
税金及附加	1,459,504.73	255,049.58	1,204,455.15	3,188,853.85	2,862,638.23	终止经营净利润	31					
销售费用						六、其他综合收益的税后净额	32					
管理费用	1,407,547.33	-109,310.58	1,516,857.91	5,176,492.62	5,555,991.07	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	33					
研发费用						(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	34					
财务费用	917,503.36	78.06	917,425.30	2,617,588.86	4,289,537.89	1.重新计量设定受益计划变动额	35					
其中：利息费用	914,553.23	-	914,553.23	2,654,229.79	4,392,020.55	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	36					
利息收入	-70.78	-30.23	-40.55	-42,158.53	-108,956.33	3.其他权益工具投资公允价值变动	37					
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）						4.企业自身信用风险公允价值变动	38					
其他						5.其他	39					
加：其他收益	1,223.90	-	1,223.90	1,957.57	22,499.89	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	40					
投资收益（损失以“-”号填列）					299,407.60	1.权益法下可转损益的其他综合收益	41					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						2.其他债权投资公允价值变动	42					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益						3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	43					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）						4.其他债权投资信用减值准备	44					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）						5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部	45					
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,334,217.84	-13,835.64	3,348,053.48	103,211.89	663,751.52	分）	46					
资产减值损失（损失以“-”号填列）						6.外币财务报表折算差额	47					
资产处置收益（损失以“-”号填列）						7.其他	48					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,594,772.14	-290,025.65	4,884,797.79	-2,106,378.88	-2,965,745.59	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	49	4,897,105.31	141,734.92	4,755,370.39	-1,881,017.05	-3,315,316.13
加：营业外收入	771,919.04	449,817.94	322,101.10	199,668.72	895.19	七、综合收益总额	50	3,929,896.44	94,464.47	3,835,431.97	-2,584,556.03	-4,501,624.15
其中：政府补助						归属于母公司所有者的综合收益总额	51	967,208.87	47,270.45	919,938.42	703,538.98	1,186,308.02
减：营业外支出	293.08	-	293.08	63,000.00	90,000.00	八、每股收益：						
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,366,398.10	159,792.29	5,206,605.81	-1,969,710.16	-3,054,850.40	(一) 基本每股收益						
减：所得税费用	469,292.79	18,057.37	451,235.42	-88,693.11	260,465.73	(二) 稀释每股收益						
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,897,105.31	141,734.92	4,755,370.39	-1,881,017.05	-3,315,316.13	补充资料一：(由市区国资监管的金融企业按审计后的数据填报)						
(一) 按所有权归属分类：						营业收入	52					



合并现金流量表

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司
 2024年1月-2024年6月
 金额单位：元

项 目	行次	2026年1-6月审定数	调整数	2026年1-6月未审数	2025年度	2024年度	项 目	行次	2026年1-6月审定数	调整数	2026年1-6月未审数	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：							取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21					
销售商品、提供劳务收到的现金	2	11,398,987.03	575,568.72	10,823,418.31	25,679,406.48	26,936,705.16	支付其他与投资活动有关的现金	22					
收到的税费返还	3	77.13	0.00	77.13			投资活动现金流出小计	23	-	-	-	2,007.96	3,005,319.55
收到其他与投资活动有关的现金	4	6,121,982.13	-27,630,895.01	33,752,877.14	1,254,391.32	210,897.02	投资活动产生的现金流量净额	24	-	-	-	55,514.16	-451,376.98
经营活动现金流入小计	5	17,521,046.29	-27,053,326.29	44,576,372.58	26,933,997.80	27,147,602.18	三、筹资活动产生的现金流量：	25	—	—	—	—	—
购买商品、接受劳务支付的现金	6	441,860.87	70,138.98	371,721.89	3,172,671.89	3,157,437.85	吸收投资收到的现金	26					
支付给职工以及为职工支付的现金	7	2,025,503.60	48,467.42	1,977,036.18	5,046,038.57	5,034,784.30	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27					
支付的各项税费	8	2,166,441.93	164.64	2,166,277.29	4,528,045.25	4,336,287.25	取得借款收到的现金	28					
支付其他与经营活动有关的现金	9	9,490,586.25	967,184.94	8,523,401.31	15,919,054.15	2,752,628.86	收到其他与筹资活动有关的现金	29	28,138,593.80	28,138,593.80	28,138,593.80	109,500,000.00	112,000,000.00
经营活动现金流出小计	10	14,124,392.65	1,085,955.98	13,038,436.67	28,665,829.86	15,281,138.26	筹资活动现金流入小计	30	28,138,593.80	28,138,593.80	28,138,593.80	109,500,000.00	112,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11	3,396,653.64	-28,141,282.27	31,537,935.91	-1,731,832.06	11,866,463.92	偿还债务支付的现金	31					
二、投资活动产生的现金流量：	12	—			—	—	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32					
收回投资收到的现金	13					2,501,000.00	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33					
取得投资收益收到的现金	14						支付其他与筹资活动有关的现金	34	27,850,506.42	-	27,850,506.42	9,912,900.00	122,316,851.51
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	15				57,522.12	52,942.57	筹资活动现金流出小计	35	27,850,506.42	-	27,850,506.42	121,974,459.72	125,116,991.09
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16						筹资活动产生的现金流量净额	36	288,087.38	28,138,593.80	-27,850,506.42	-12,474,459.72	-13,116,991.09
收到其他与投资活动有关的现金	17						四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37					
投资活动现金流入小计	18	-					五、现金及现金等价物净增加额	38	3,684,741.02	-2,688.47	3,687,429.49	-14,130,777.62	-1,701,904.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19				2,007.96	3,005,319.55	加：期初现金及现金等价物余额	39	32,534.45	2,688.47	29,845.98	14,183,312.07	15,885,216.22
投资支付的现金	20						六、期末现金及现金等价物余额	40	3,717,275.47	-	3,717,275.47	32,534.45	14,183,312.07



合并所有者权益变动表

企财04表

金额单位：元

编制单位：上海益中投资资产管理有限公司

2024年1月-2026年6月

2026年1-6月

项目	行次	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	未分配利润	小计	
		1	优先股	永续债	其他	5	6	7	8	9	10	11	12
			2	3	4								13
一、上年年末余额	1	63,830,000.00				1,355,100.00					-82,194,077.51	-17,008,977.51	-2,142,996.53
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	63,830,000.00				1,355,100.00					-82,194,077.51	-17,008,977.51	-2,142,996.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6										60,638,144.41	60,638,144.41	61,605,353.28
（一）综合收益总额	7										3,929,896.44	3,929,896.44	4,897,103.31
（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										56,708,247.97	56,708,247.97	56,708,247.97
其中：法定公积金	18												
任意公积金	19												
2.提取一般风险准备	20												
3.对所有者（或股东）的分配	21												
4.其他	22												
（五）所有者权益内部结转	23												
1.资本公积转增资本（或股本）	24												
2.盈余公积转增资本（或股本）	25												
3.弥补亏损	26												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27												
5.其他综合收益结转留存收益	28												
6.其他	29												
四、本年年末余额	30	63,830,000.00				1,355,100.00					-21,555,933.10	43,629,166.90	59,462,356.75





合并所有者权益变动表（续）

编制单位：上海金山开发投资集团有限公司
2024年1月-2026年6月
企财04表
金额单位：元

2025年度															
归属于母公司所有者权益															
行次	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	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		1	2	优先股	永续债	其他									
—	一、上年年末余额	63,830,000.00					1,355,100.00					-79,609,521.48	-14,424,421.48	14,162,442.00	-261,979.48
1	加：会计政策变更														
2	前期差错更正														
3	其他														
4															
5	二、本年年初余额	63,830,000.00					1,355,100.00					-79,609,521.48	-14,424,421.48	14,162,442.00	-261,979.48
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-2,584,556.03	-2,584,556.03	703,538.98	-1,881,017.05
7	（一）综合收益总额											-2,584,556.03	-2,584,556.03	703,538.98	-1,881,017.05
8	（二）所有者投入和减少资本														
9	1.所有者投入的普通股														
10	2.其他权益工具持有者投入资本														
11	3.股份支付计入所有者权益的金额														
12	4.其他														
13	（三）专项储备提取和使用														
14	1.提取专项储备														
15	2.使用专项储备														
16	（四）利润分配														
17	1.提取盈余公积														
18	其中：法定公积金														
19	任意公积金														
20	2.提取一般风险准备														
21	3.对所有者（或股东）的分配														
22	4.其他														
23	（五）所有者权益内部结转														
24	1.资本公积转增资本（或股本）														
25	2.盈余公积转增资本（或股本）														
26	3.弥补亏损														
27	4.设定受益计划变动额结转留存收益														
28	5.其他综合收益结转留存收益														
29	6.其他														
30	四、本年年末余额	63,830,000.00					1,355,100.00					-82,194,077.51	-17,008,977.51	14,865,980.98	-2,142,996.53





合并所有者权益变动表（续）

企财04表（续）
金额单位：元

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司

2024年度														
行次	项目	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	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
一、上年年末余额	1	63,830,000.00				1,355,100.00					-75,107,897.33	-9,922,797.33	12,976,133.98	3,053,336.65
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	63,830,000.00				1,355,100.00					-75,107,897.33	-9,922,797.33	12,976,133.98	3,053,336.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6										-4,501,624.15	-4,501,624.15	1,186,308.02	-3,315,316.13
（一）综合收益总额	7										-4,501,624.15	-4,501,624.15	1,186,308.02	-3,315,316.13
（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													
2.提取一般风险准备	20													
3.对所有者（或股东）的分配	21													
4.其他	22													
（五）所有者权益内部结转	23													
1.资本公积转增资本（或股本）	24													
2.盈余公积转增资本（或股本）	25													
3.弥补亏损	26													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27													
5.其他综合收益结转留存收益	28													
6.其他	29													
四、本年年末余额	30	63,830,000.00				1,355,100.00					-79,609,521.48	-14,424,421.48	14,162,442.00	-261,979.48



资产负债表（资产）

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司

2026年6月30日

企财01表
金额单位：元

项 目	行次	2026年6月30日 审定数	调整数	2026年6月30日 未审数	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：	1	—			—		—
货币资金	2	3,713,127.66	-	3,713,127.66	6,954.66	1,526,494.84	912,918.06
交易性金融资产	3						
应收票据	4						
应收账款	5						
应收款项融资	6						
预付款项	7						
其他应收款	8	3,166,678.18	134,107.79	3,032,570.39	28,138,593.80	28,330,571.54	81,287,128.12
其中：应收股利	9						
应收利息	10						
存货	11						
其中：原材料	12						
库存商品(产成品)	13						
合同资产	14						
持有待售资产	15						
一年内到期的非流动资产	16						
其他流动资产	17						
流动资产合计	18	6,879,805.84	134,107.79	6,745,698.05	28,145,548.46	29,857,066.38	82,200,046.18
非流动资产：	19	—			—	—	—
债权投资	20						
其他债权投资	21						
长期应收款	22						
长期股权投资	23	30,455,997.59	-	30,455,997.59	58,455,997.59	58,455,997.59	58,455,997.59
其他权益工具投资	24						
其他非流动金融资产	25						
投资性房地产	26						
固定资产原值	27				7,400.00	7,400.00	7,400.00
减：累计折旧	28				7,106.92	7,106.92	7,106.92
固定资产净值	29	-			293.08	293.08	293.08
减：固定资产减值准备	30						
固定资产净额	31	-			293.08	293.08	293.08
固定资产清理	32						
在建工程	33						
工程物资	34						
生产性生物资产	35						
油气资产	36						
使用权资产	37						
无形资产	38						
开发支出	39						
商誉	40						
长期待摊费用	41						
递延所得税资产	42						
其他非流动资产	43						
其中：特准储备物资	44						
非流动资产合计	45	30,455,997.59	-	30,455,997.59	58,456,290.67	58,456,290.67	58,456,290.67
	46						
	47						
	48						
	49						
	50						
	51						
	52						
	53						
	54						
资 产 总 计	55	37,335,803.43	134,107.79	37,201,695.64	86,601,839.13	88,313,357.05	140,656,336.85



资产负债表（负债及权益）

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司

2026年6月30日

企财01表
金额单位：元

项 目	行次	2026年6月30日 审定数	调整数	2026年6月30日 未审数	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：	56	—			—	—	—
短期借款	57						
交易性金融负债	58						
应付票据	59						
应付账款	60						
预收款项	61						
合同负债	62						
应付职工薪酬	63	2,084.16	-	2,084.16		536,113.35	1,055,390.90
其中：应付工资	64						
应付福利费	65						
应交税费	66	17,019.61	-	17,019.61	4,917.88	6,807.88	6,893.83
其中：应交税金	67						
其他应付款	68	-	134,107.79	-134,107.79	24,361,866.30	25,543,421.45	77,377,921.22
其中：应付股利	69						
应付利息	70						
持有待售负债	71						
一年内到期的非流动负债	72						
其他流动负债	73						
流动负债合计	74	19,103.77	134,107.79	-115,004.02	24,366,784.18	26,086,342.68	78,440,205.95
非流动负债：	75	—			—	—	—
长期借款	76						
应付债券	77						
其中：优先股	78						
永续债	79						
租赁负债	80						
长期应付款	81						
长期应付职工薪酬	82						
预计负债	83						
递延收益	84						
递延所得税负债	85						
其他非流动负债	86						
其中：特准储备基金	87						
非流动负债合计	88	-	-	-	-	-	-
负 债 合 计	89	19,103.77	134,107.79	-115,004.02	24,366,784.18	26,086,342.68	78,440,205.95
所有者权益（或股东权益）：	90	—			—	—	—
实收资本（或股本）	91	63,830,000.00		63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00
国家资本	92						
国有法人资本	93	63,830,000.00		63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00
集体资本	94						
民营资本	95						
外商资本	96						
其他权益工具	97						
其中：优先股	98						
永续债	99						
资本公积	100	1,355,100.00	1,355,100.00	-	1,355,100.00	1,355,100.00	1,355,100.00
减：库存股	101						
其他综合收益	102						
其中：外币报表折算差额	103						
专项储备	104						
盈余公积	105						
其中：法定公积金	106						
任意公积金	107						
未分配利润	108	-27,868,400.34	-1,355,100.00	-26,513,300.34	-2,950,045.05	-2,958,085.63	-2,968,969.10
所有者权益（或股东权益）合计	109	37,316,699.66	-	37,316,699.66	62,235,054.95	62,227,014.37	62,216,130.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110	37,335,803.43	134,107.79	37,201,695.64	86,601,839.13	88,313,357.05	140,656,336.85





利润表

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司 2024年1月-2026年6月 金额单位：元

项目	行次	2026年1-6月 审定数	调整数	2026年1-6月 未审数	2025年度	2024年度	项 目	行次	2026年1-6月 审定数	调整数	2026年1-6月 未审数	2025年度	2024年度
一、营业总收入	1	-	-	-	-	-	四、利润总额（亏损总额）以“-”号填列	27	3,097,899.98	-	3,097,899.98	10,823.61	13,596.95
其中：营业收入	2	-	-	-	-	-	减：所得税费用	28	16,255.27	-	16,255.27	2,783.03	2,713.48
二、营业总成本	3	451.24	-	451.24	-1,332.17	-1,223.83	五、净利润（净亏损）以“-”号填列	29	3,081,644.71	-	3,081,644.71	8,040.58	10,883.47
其中：营业成本	4	-	-	-	-	-	持续经营净利润	30	3,081,644.71	-	3,081,644.71	8,040.58	10,883.47
税金及附加	5	-	-	-	-	-	终止经营净利润	31	-	-	-	-	-
销售费用	6	-	-	-	-	-	六、其他综合收益的税后净额	32	-	-	-	-	-
管理费用	7	81.00	-	81.00	217.50	417.20	（一）不能重分类进损益的其他综合收益	33	-	-	-	-	-
研发费用	8	-	-	-	-	-	1.重新计量设定受益计划变动额	34	-	-	-	-	-
财务费用	9	370.24	-	370.24	-1,549.67	-1,641.03	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	35	-	-	-	-	-
其中：利息费用	10	-	-	-	-	-	3.其他权益工具投资公允价值变动	36	-	-	-	-	-
利息收入	11	-1.07	-	-1.07	-2,149.16	-2,379.88	4.企业自身信用风险公允价值变动	37	-	-	-	-	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12	-	-	-	-	-	5.其他	38	-	-	-	-	-
其他	13	-	-	-	-	-	（二）将重分类进损益的其他综合收益	39	-	-	-	-	-
加：其他收益	14	604.04	-	604.04	1,374.10	11,477.93	1.权益法下可转损益的其他综合收益	40	-	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	15	-	-	-	-	-	2.其他债权投资公允价值变动	41	-	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	-	-	-	-	-	3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	42	-	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17	-	-	-	-	-	4.其他债权投资信用减值准备	43	-	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	18	-	-	-	-	-	5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部 分）	44	-	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19	-	-	-	-	-	6.外币财务报表折算差额	45	-	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20	3,032,570.39	-	3,032,570.39	-	-	7.其他	46	-	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	21	-	-	-	-	-	七、综合收益总额	47	3,081,644.71	-	3,081,644.71	8,040.58	10,883.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	22	-	-	-	-	-	八、每股收益：	48	-	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23	3,032,723.19	-	3,032,723.19	2,706.27	12,701.76	（一）基本每股收益	49	-	-	-	-	-
加：营业外收入	24	65,469.87	-	65,469.87	8,117.34	895.19	（二）稀释每股收益	50	-	-	-	-	-
其中：政府补助	25	-	-	-	-	-	补充资料一（由市场监管的金融企业按审计后的数据 填报）	51	-	-	-	-	-
减：营业外支出	26	293.08	-	293.08	-	-	营业收入	52	-	-	-	-	-



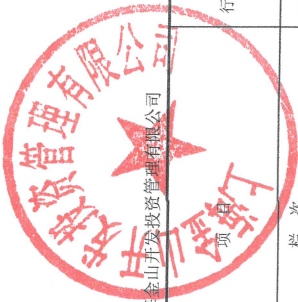


现金流量表

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司
2024年1月-2026年6月
金额单位：元

项 目	行次	2026年1-6月审定数	调整数	2026年1-6月末审数	2025年度	2024年度	项 目	行次	2026年1-6月审定数	调整数	2026年1-6月末审数	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：	1	—			—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21					
销售商品、提供劳务收到的现金	2						支付其他与投资活动有关的现金	22					
收到的税费返还	3	77.13		77.13			投资活动现金流出小计	23	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4	29,574,548.40		29,574,548.40	90,848.73	722,743.53	投资活动产生的现金流量净额	24	-	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	5	29,574,625.53	-	29,574,625.53	90,848.73	722,743.53	三、筹资活动产生的现金流量：	25	—	—	—	—	—
购买商品、接受劳务支付的现金	6					555.69	吸收投资收到的现金	26					
支付给职工以及为职工支付的现金	7	1,485,048.23		1,485,048.23	537,599.61		其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27					
支付的各项税费	8	1,281.57		1,281.57	3,186.77	2,309.74	取得借款收到的现金	28					
支付其他与经营活动有关的现金	9	24,382,122.73		24,382,122.73	1,069,602.53	106,301.32	收到其他与筹资活动有关的现金	29					
经营活动现金流出小计	10	25,868,452.53	-	25,868,452.53	1,610,388.91	109,166.75	筹资活动现金流入小计	30	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	11	3,706,173.00	-	3,706,173.00	-1,519,540.18	613,576.78	偿还债务支付的现金	31					
二、投资活动产生的现金流量：	12	—			—	—	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32					
收回投资收到的现金	13						其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33					
取得投资收益收到的现金	14						支付其他与筹资活动有关的现金	34					
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	15						筹资活动现金流出小计	35	-	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16						筹资活动产生的现金流量净额	36	-	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	17						四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37					
投资活动现金流入小计	18	-	-	-	-	-	五、现金及现金等价物净增加额	38	3,706,173.00	-	3,706,173.00	-1,519,540.18	613,576.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19						加：期初现金及现金等价物余额	39			6,954.66	1,526,494.84	912,918.06
投资支付的现金	20						六、期末现金及现金等价物余额	40	3,713,127.66	-	3,713,127.66	6,954.66	1,526,494.84





所有者权益变动表

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司
2024年1月-2026年6月
企财04表
金额单位：元

项 目		行次	2026年1-6月审定数										
			实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
				优先股	永续债	其他							
栏 次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额	1	63,830,000.00				1,355,100.00					-2,950,045.05	62,235,054.95	
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	63,830,000.00				1,355,100.00					-2,950,045.05	62,235,054.95	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6										-24,918,355.29	-24,918,355.29	
（一）综合收益总额	7										3,081,644.71	3,081,644.71	
（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										-28,000,000.00	-28,000,000.00	
其中：法定公积金	18												
任意公积金	19												
2.提取一般风险准备	20												
3.对所有者（或股东）的分配	21												
4.其他	22												
（五）所有者权益内部结转	23												
1.资本公积转增资本（或股本）	24												
2.盈余公积转增资本（或股本）	25												
3.弥补亏损	26												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27												
5.其他综合收益结转留存收益	28												
6.其他	29												
四、本年年末余额	30	63,830,000.00				1,355,100.00					-27,868,400.34	37,316,699.66	





所有者权益变动表（续）

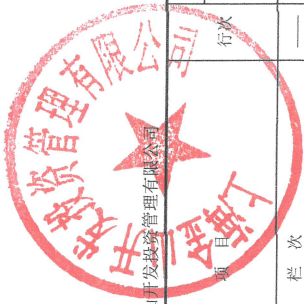
企财04表
金额单位：元

编制单位：上海金中广投资管理有限公司

2024年1月-2026年6月

项 目		2025年度											
		行次	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
				优先股	永续债	其他							
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额	1	63,830,000.00				1,355,100.00					-2,958,085.63	62,227,014.37	
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	63,830,000.00				1,355,100.00							
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6												
（一）综合收益总额	7												
（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												
2.提取一般风险准备	20												
3.对所有者（或股东）的分配	21												
4.其他	22												
（五）所有者权益内部结转	23												
1.资本公积转增资本（或股本）	24												
2.盈余公积转增资本（或股本）	25												
3.弥补亏损	26												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27												
5.其他综合收益结转留存收益	28												
6.其他	29												
四、本年年末余额	30	63,830,000.00				1,355,100.00					-2,950,045.05	62,235,054.95	





所有者权益变动表（续）

企财04表（续）
金额单位：元

编制单位：上海金山开发投资管理有限公司
2024年1月-2026年6月

2024年度													
行次	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
栏次		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
一、上年年末余额	1	63,830,000.00				1,355,100.00					-2,968,969.10	62,216,130.90	
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	63,830,000.00				1,355,100.00					-2,968,969.10	62,216,130.90	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6										10,883.47	10,883.47	
（一）综合收益总额	7										10,883.47	10,883.47	
（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												
2.提取一般风险准备	20												
3.对所有者（或股东）的分配	21												
4.其他	22												
（五）所有者权益内部结转	23												
1.资本公积转增资本（或股本）	24												
2.盈余公积转增资本（或股本）	25												
3.弥补亏损	26												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27												
5.其他综合收益结转留存收益	28												
6.其他	29												
四、本年年末余额	30	63,830,000.00				1,355,100.00					-2,958,085.63	62,227,014.37	



上海金山开发投资管理有限公司 2024 年 1 月至 2026 年 6 月财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

上海金山开发投资管理有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系由金山开发建设股份有限公司(现更名为上海凤凰企业(集团)股份有限公司)全额出资 3,000 万元组建的一人有限责任公司,于 2007 年 7 月 9 日取得注册号为 310228001029064 的《企业法人营业执照》。2008 年 8 月 15 日,原金山开发建设股份有限公司对本公司增资 3,000 万元,增资后本公司实收资本及注册资本均变更为 6,000 万元。根据上海市金山区国有资产监督管理委员会下发的金国资委〔2013〕97 号《关于同意上海金山开发投资管理有限公司增资扩股的批复》,以及本公司股东会决议,同意上海市金山资本管理集团有限公司和上海市化学工业区金山分区发展有限公司以各自持有的上海化工品交易市场经营管理有限公司 100%股权对本公司增资 383 万元,增资后本公司实收资本及注册资本均变更为 6,383 万元,其中原金山开发建设股份有限公司出资 6,000 万元,出资比例为 94.00%;上海市金山资本管理集团有限公司出资 195.33 万元,出资比例为 3.06%;上海化工区金山分区发展有限公司出资 187.67 万元,出资比例为 2.94%。2016 年 9 月 12 日,公司取得统一社会信用代码为 913101166643033893 的《营业执照》。2025 年 6 月 3 日,上海凤凰企业(集团)股份有限公司分别以 725.269998 万元收购上海金山资本管理集团有限公司持有的本公司 3.06%股权,以 696.828037 万元收购上海化学工业区金山分区发展有限公司持有的本公司 2.94%股权,股权变更完成后,上海凤凰企业(集团)股份有限公司持有本公司 100%股权。

公司注册地址为上海市金山区亭卫南路 88 弄 1 号,公司法定代表人为尚京典,本公司的母公司为上海凤凰企业(集团)股份有限公司。经营范围:投资管理(除金融、证券等国家专项审批外),绿化工程,物业管理,仓储(除危险品),建筑装饰材料销售。【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】

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2025 年 12



月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

（六）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

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

2.合并程序

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

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



(1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子



公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1.金融工具的分类

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

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

- 一业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- 一业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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



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

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

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2.金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债



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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3.金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

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

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



4.金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

5.金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6.金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始



确认后并未显著增加。

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

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

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据组合 1—银行承兑汇票	票据承兑人	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
应收票据组合 2—商业承兑汇票（账龄组合）		
应收账款组合 1—合并范围内关联方组合	合并范围内的公司	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
应收账款组合 2—外部客户（账龄组合）	非合并范围内的公司及第三方客户	
其他应收款组合 1—合并范围内关联方组合	合并范围内的公司	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未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款组合 2—其他	款项性质	
合同资产组合 1—合并范围内关联方组合	合并范围内的公司	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，编制合同资产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
合同资产组合 2—外部客户（账龄组合）	非合并范围内的公司及第三方客户	



账龄组合法下预期信用损失率：	
账龄	应收账款预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	5.00%
1—2 年（含 2 年）	25.00%
2~3 年（含 3 年）	50.00%
3 年以上	100.00%

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

（九）长期股权投资

1.共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2.初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3.后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资



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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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



时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

（十）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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。折旧或摊销方法、折旧年限、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25	5	3.8
土地使用权	年限平均法	45		2.22

（十一）固定资产

1.固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2.折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率



确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	10	4	9.60
办公及电子设备	年限平均法	3-4	0	25-33.33

3. 固定资产处置

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

（十二）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

2. 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的



借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

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

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

（十三）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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十四）职工薪酬

1.短期薪酬的会计处理方法

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

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



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

2. 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按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。

（2）设定受益计划

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

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

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

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

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

3. 辞退福利的会计处理方法

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

（十五）预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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



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

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

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

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

（十六）收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

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

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

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



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

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

（十七）政府补助

1. 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

2. 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3. 会计处理

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

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



益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；

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

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

（十九）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。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本公司作为出租人

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

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（八）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

—假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（八）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(二十) 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，本公司不存在重要会计政策变更。

2.重要会计估计变更

本报告期，本公司不存在重要会计估计变更。

四、税项

公司税（费）率	增值税	征收率、税率	5%、6%、9%
	城市维护建设税	税率	按应缴流转税的 5%
	教育费附加	费率	按应缴流转税的 3%
	地方教育费附加	费率	按应缴流转税的 2%
	企业所得税	税率	25%

五、合并财务报表主要项目注释

（一）货币资金

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
现金	8,460.72	9,660.72	9,660.72	9,860.72
银行存款	3,708,814.75	22,873.73	14,173,651.35	15,875,355.50
其他货币资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
合计	3,718,275.47	33,534.45	14,184,312.07	15,886,216.22

说明：截至 2026 年 6 月 30 日，除了其他货币资金 1,000 元系 ETC 保证金外，本公司无其他抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）应收账款

1.应收账款按账龄披露

账龄	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内（含 1 年）	6,875,569.69	7,146,408.93	7,343,939.88	7,406,253.76
1~2 年（含 2 年）				348,132.96
2~3 年（含 3 年）			32,810.00	280,880.09
3 年以上		551,476.04	613,834.61	613,834.61
小 计	6,875,569.69	7,697,884.97	7,990,584.49	8,649,101.42
减：坏账准备		950,329.54	1,013,841.60	1,510,523.76
合 计	6,875,569.69	6,747,555.43	6,976,742.89	7,138,577.66

2.应收账款主要债务人

债务人	年末余额	比例（%）	账龄	性质或内容
上海北芳储运集团有限公司	6,875,569.69	100	1 年以内	免租期租金

（三）预付账款



1.预付款项按账龄列示

账龄	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内（含 1 年）		155,275.00	163,341.00	179,500.00
合 计		155,275.00	163,341.00	179,500.00

（四）其他应收款

1.其他应收款按账龄披露

账龄	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内（含 1 年）		9,732,341.46	1,048,311.58	16,117,989.22
1~2 年（含 2 年）			3,000.00	78,117.82
2~3 年（含 3 年）			22,792.42	131,547.59
3 年以上	3,168,570.39	3,287,904.17	3,250,753.18	3,176,868.29
小 计	3,168,570.39	13,020,245.63	4,324,857.18	19,504,522.92
减：坏账准备	136,000.00	3,289,261.63	3,328,961.46	3,496,030.82
合 计	3,032,570.39	9,730,984.00	995,895.72	16,008,492.10

2.其他应收款主要债务人

债务人	年末余额	比例（%）	账龄	性质或内容
上海化学工业区金山分区发展有限公司	3,032,570.39	95.71	3 年以上	股权转让款

（五）其他流动资产

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
待抵扣增值税进项税额	352,430.02	352,430.02	208,739.01	111,424.74
所得税负数重分类	142,462.23	142,462.23		25,984.58
合计	494,892.25	494,892.25	208,739.01	137,409.32

（六）投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	2023.12.31	本年增加	本年减少	2024.12.31
1.账面原值合计	423,534,646.36	3,196,494.55		426,731,140.91
其中：房屋及建筑物	257,788,528.16			257,788,528.16
土地使用权	165,746,118.20	3,196,494.55		168,942,612.75
2.累计折旧合计	110,934,677.52	13,045,543.36		123,980,220.88
其中：房屋及建筑物	90,522,072.06	8,714,984.52		99,237,056.58
土地使用权	20,412,605.46	4,330,558.84		24,743,164.30
3.投资性房地产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				



项目	2023.12.31	本年增加	本年减少	2024.12.31
土地使用权				
4.投资性房地产账面净值合计	312,599,968.84	——	——	302,750,920.03
其中：房屋及建筑物	167,266,456.10	——	——	158,551,471.58
土地使用权	145,333,512.74	——	——	144,199,448.45

(续)

项目	2024.12.31	本年增加	本年减少	2025.12.31
1.账面原值合计	426,731,140.91			426,731,140.91
其中：房屋及建筑物	257,788,528.16			257,788,528.16
土地使用权	168,942,612.75			168,942,612.75
2.累计折旧合计	123,980,220.88	13,099,330.53		137,079,551.41
其中：房屋及建筑物	99,237,056.58	8,714,984.51		107,952,041.09
土地使用权	24,743,164.30	4,384,346.02		29,127,510.32
3.投资性房地产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
土地使用权				
4.投资性房地产账面净值合计	302,750,920.03	——	——	289,651,589.50
其中：房屋及建筑物	158,551,471.58	——	——	149,836,487.07
土地使用权	144,199,448.45	——	——	139,815,102.43

(续)

项目	2025.12.31	本年增加	本年减少	2026.6.30
1.账面原值合计	426,731,140.91		225,032,577.43	201,698,563.48
其中：房屋及建筑物	257,788,528.16		86,449,964.68	171,338,563.48
土地使用权	168,942,612.75		138,582,612.75	30,360,000.00
2.累计折旧合计	137,079,551.41	3,454,710.78	57,353,908.73	83,180,353.46
其中：房屋及建筑物	107,952,041.09	2,880,338.28	42,140,598.30	68,691,781.07
土地使用权	29,127,510.32	574,372.50	15,213,310.43	14,488,572.39
3.投资性房地产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
土地使用权				
4.投资性房地产账面净值合计	289,651,589.50	——	——	118,518,210.02
其中：房屋及建筑物	149,836,487.07	——	——	102,646,782.41
土地使用权	139,815,102.43	——	——	15,871,427.61



注：1、子公司上海和宇实业有限公司所持有的、坐落于金山区漕泾镇浦卫公路 10481 号的沪（2017）金字不动产权第 026095 号房产，截至 2026 年 6 月 30 日已完成不动产和权利担保登记证明的注销登记。

2、子公司上海和叶实业有限公司所持有的、坐落于金山区漕泾镇浦卫公路 10359 号的沪房地金字（2010）第 015495 号房产，截至 2026 年 6 月 30 日已完成不动产和权利担保登记证明的注销登记。

3、子公司上海金吉置业有限公司股权本期无偿转出，本公司不再将其纳入合并范围，本期减少房屋及建筑物系上海金吉置业有限公司所有。

（七）递延所得税资产和递延所得税负债

1.递延所得税资产

项 目	2026.6.30		2025.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值损失	50,600.00	12,650.00	50,600.00	12,650.00
合 计	50,600.00	12,650.00	50,600.00	12,650.00

2.未经抵销的递延所得税负债

项 目	2026.6.30		2025.12.31	
	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
免租期分摊租金收入	6,875,569.69	1,718,892.43	6,875,569.69	1,718,892.43
合 计	6,875,569.69	1,718,892.43	6,875,569.69	1,718,892.43

（八）应付账款

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付货款		90,000.00	90,000.00	438,265.00
应付工程款		316,403.00	362,928.65	171,753.65
应付物业服务费		38,265.00	454,425.00	90,000.00
合 计		444,668.00	907,353.65	700,018.65

（九）预收款项

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
预收的房屋租赁款等		169,238.04	161,238.04	166,414.54
合计		169,238.04	161,238.04	166,414.54

（十）应付职工薪酬

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
工资		725,531.21	750,461.72	1,114,120.37



项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
福利费				162,000.00
职工教育经费				
工会经费	2,084.16	106,653.71	181,514.99	204,261.27
合 计	2,084.16	832,184.92	931,976.71	1,480,381.64

(十一) 应交税费

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
房产税	423,566.98	692,699.38	613,035.55	677,697.38
增值税	-786.11	365,417.82	434,114.35	423,592.03
企业所得税	397,063.32		297,623.54	
土地使用税	46,780.65	55,648.99	55,648.99	55,648.99
个人所得税	687.21	7,059.32	8,976.00	9,436.89
城市维护建设税		1,726.35	5,159.33	4,633.22
教育费附加及地方教育费附加		1,726.34	5,159.33	4,633.22
印花税		1,533.08		
合计	867,312.05	1,125,811.28	1,419,717.09	1,175,641.73

(十二) 其他应付款

1.按款项性质列示

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
集团范围内合并关联方往来款		284,318,384.16	188,729,003.15	324,584,493.34
押金保证金	2,916,667.00	898,411.35	4,619,548.40	4,664,388.40
代收代付款及往来款项		1,771,950.32	1,699,271.04	2,169,932.23
历年往来款项		4,220,201.99	884,457.00	884,457.00
预提费用	424,483.20	401,082.33	738,436.68	388,552.20
其他	1,986.00	16,875.72	5,060.43	5,060.43
合计	3,343,136.20	291,626,905.87	196,675,776.70	332,696,883.60

2.其他应付款主要债权人

债务人	年末余额	比例(%)	账龄	性质或内容
上海北芳储运集团有限公司	1,416,667.00	42.38	3 年以上	押金
上海北芳危险品物流有限公司	1,500,000.00	44.87	3 年以上	押金



(十三) 长期借款

借款人	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
抵押、质押借款（注1、2）			105,500,000.00	
关联方借款（注3）	67,260,381.37			
合计	67,260,381.37		105,500,000.00	

注：1、子公司上海和宇实业有限公司以其坐落于金山区漕泾镇浦卫公路 10481 号，不动产权证号为沪（2017）金字不动产权第 026095 号的房产设定抵押，并同时质押该房产的租金收入，向上海银行股份有限公司市南分行取得 5,550 万元长期借款。

2、子公司上海和叶实业有限公司以其坐落于金山区漕泾镇浦卫公路 10359 号，不动产权证号为沪房地金字（2010）第 015495 号的房产设定抵押，并同时质押该房产 2024 年 7 月 16 日至 2039 年 7 月 15 日的经营收入，向中国工商银行股份有限公司上海市金山支行取得 5,500 万元长期借款。截至 2026 年 6 月 30 日，上述借款已全额清偿，相关不动产及权利担保的注销登记已全部办理完成。

3、关联方借款主要债权人

债务人	年末余额	比例（%）	账龄	性质或内容
上海凤凰企业（集团）股份有限公司	67,260,381.37	100	1~2 年	借款

(十四) 预计负债

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
土地性质变更		13,055,273.60	13,055,273.60	13,055,273.60

注：公司控股子公司上海金吉置业发展有限公司位于上海市金山区山阳镇的土地，因金山区规划和自然资源局要求盘活存量工业用地、办理土地转性所计提的相关费用，已伴随上海金吉置业发展有限公司的股权划转一同转出。

(十五) 实收资本

投资者	认缴比例（%）	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
上海凤凰企业（集团）股份有限公司	100	63,830,000.00	63,830,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
上海市金山资本管理集团有限公司				1,953,300.00	1,953,300.00
上海市化学工业区金山分区发展有限公司				1,876,700.00	1,876,700.00
合计	100	63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00	63,830,000.00

注：2025 年 6 月 3 日，上海凤凰企业（集团）股份有限公司分别以 725.269998 万元收购上海金山资本管理集团有限公司持有的本公司 3.06% 股权，以 696.828037 万元收购上海化学工业区



金山分区发展有限公司持有的本公司 2.94%股权。本次股权变更完成后，上海凤凰企业（集团）股份有限公司持有本公司 100%股权。

（十六）资本公积

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
资本溢价	1,355,100.00	1,355,100.00	1,355,100.00	1,355,100.00
合计	1,355,100.00	1,355,100.00	1,355,100.00	1,355,100.00

（十七）未分配利润

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31
上期期末余额	-82,194,077.51	-79,609,521.48	-75,107,897.33
本期期初余额	-82,194,077.51	-79,609,521.48	-75,107,897.33
本期增加额	3,929,896.44	-2,584,556.03	-4,501,624.15
其中：本期净利润转入	3,929,896.44	-2,584,556.03	-4,501,624.15
本期减少额	-56,708,247.97		
其中：子公司金吉公司股权无偿划转，减少未分配利润	-55,115,914.12		
资本公积调整冲回	-1,355,100.00		
与金吉公司关联方交易抵消影响	-237,233.85		
本期期末余额	-21,555,933.10	-82,194,077.51	-79,609,521.48

截至 2026 年 6 月 30 日，子公司金吉公司股权被无偿划转，本公司不再将其纳入合并范围，本次出表影响已在本年减少额中单独列示。本期净利润转入未分配利润 3,929,896.44 元；金吉公司股权无偿转出，相应剔除其未分配利润及合并抵销影响-56,708,247.97 元。综上，期末未分配利润为-21,555,933.10 元。

（十八）营业收入

项目	2026 年 1~6 月		2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,574,165.58	6,530,279.76	23,663,085.39	14,940,473.55	24,488,294.14	15,776,067.79

（十九）税金及附加

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
房产税	1,285,859.07	2,806,899.54	2,470,688.31
城市维护建设税	30,119.00	66,805.38	70,912.62
教育费附加（含地方教育费附加）	30,117.13	66,805.42	70,798.35



项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
土地使用税	111,297.98	222,595.96	222,595.96
印花税	2,111.55	25,747.55	27,642.99
合计	1,459,504.73	3,188,853.85	2,862,638.23

(二十) 管理费用

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
管理费用	1,407,547.33	5,176,492.62	5,555,991.07
其中：薪酬类费用	1,350,496.40	4,944,350.10	4,491,242.48
中介费用		76,471.69	738,887.72

(二十一) 财务费用

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
利息支出	914,553.23	2,654,229.79	4,392,020.55
减：利息收入	70.78	42,158.53	108,956.33
其他	3,020.91	5,517.60	6,473.67
合计	917,503.36	2,617,588.86	4,289,537.89

(二十二) 其他收益

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
政府补助			20,852.80
个税手续费收入	1,223.90	1,957.57	1,647.09
合计	1,223.90	1,957.57	22,499.89

(二十三) 信用减值损失

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失	-302,647.16	-63,512.06	-496,682.16
其他应收款坏账损失	-3,031,570.68	-39,699.83	-167,069.36
合计	-3,334,217.84	-103,211.89	-663,751.52

(二十四) 资产处置收益

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
资产处置利得		48,775.15	44,536.24
合计		48,775.15	44,536.24

(二十五) 营业外收入

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
违约金及赔款收入		44,505.00	



项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
其他	136,572.49	152,998.34	895.19
无需支付的应付款	635,346.55	2,165.38	
合计	771,919.04	199,668.72	895.19

(二十六) 营业外支出

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
对外捐赠		45,000.00	90,000.00
其他	293.08	18,000.00	
合计	293.08	63,000.00	90,000.00

(二十七) 所得税费用

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
本年度所得税费用	469,292.79	2,783.03	306,588.60
以前年度所得税费用		-91,476.14	-46,122.87
合计	469,292.79	-88,693.11	260,465.73

(二十八) 现金流量表相关事项说明

1. 净利润调节为经营活动现金流量

项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	4,897,105.31	-1,881,017.05	-3,315,316.13
加：信用减值损失	-3,334,217.84	-103,211.89	-663,751.52
折旧及摊销	6,250,285.56	13,100,023.56	13,046,243.32
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）	293.08	-48,775.15	-44,536.24
财务费用（收益以“—”号填列）	914,553.23	2,654,229.79	4,392,020.55
投资损失（收益以“—”号填列）			-299,407.60
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		-12,650.00	
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		-78,826.14	-46,122.87
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	26,164,396.44	-8,680,776.17	15,783,011.98
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-31,495,762.14	-6,680,829.01	-16,985,677.57
经营活动产生的现金流量净额	3,396,653.64	-1,731,832.06	11,866,463.92



项目	2026 年 1~6 月	2025 年度	2024 年度
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	3,717,275.47	32,534.45	14,183,312.07
减：现金的期初余额	32,534.45	14,183,312.07	15,885,216.22
现金及现金等价物净增加额	3,684,741.02	-14,150,777.62	-1,701,904.15

2. 现金和现金等价物

项目	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31
一、现金	3,717,275.47	32,534.45	14,183,312.07
其中：库存现金	8,460.72	9,660.72	9,660.72
可随时用于支付的银行存款	3,708,814.75	22,873.73	14,173,651.35
二、期末现金及现金等价物余额	3,717,275.47	32,534.45	14,183,312.07

六、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

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	
上海和叶实业有 限公司	2,200.00	上海	上海市金山区 漕泾镇浦卫公路 10359 号	房地产 开发	70.00		非同一控 制下企业合并
上海和宇实业有 限公司	2,000.00	上海	上海市金山区 漕泾镇浦卫公路 10481 号	房地产 开发	70.00		设立

七、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本 公司的表决权比 例 (%)
上海凤凰企业 (集团) 股份有限公司	上海市金山工业区开乐大 街 158 号 6 号楼	生产销售自行 车等	51,529.4257	100	100

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海凤凰地产有限公司	母公司的联营公司
上海凤凰大酒店有限公司	同一控制下合并关联方
上海化学工业区金山分区发展有限公司	子公司的少数股东
上海凤凰驿站体育文化发展有限公司	同一控制下合并关联方

(四) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2026 年 1~6 月	2025 年	2024 年
上海凤凰企业（集团）股份有限公司	利息支出	91.45	119.65	298.81

2、关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产 种类	2026 年 1~6 月 租赁收入	2025 年度 租赁收入	2024 年度 租赁收入
上海凤凰地产有限公司	办公用房			5.77
上海凤凰大酒店有限公司	办公用房			88.51
上海凤凰驿站体育文化发展有限公司	办公用房		9.17	

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海凤凰企业（集团）股份有限公司	28,746,285.92	2025.5.28	2039.12.31
上海凤凰企业（集团）股份有限公司	38,514,095.45	2025.6.13	2039.12.31

注：2025 年 5 月 27 日，子公司上海和叶实业有限公司与上海凤凰企业（集团）股份有限公司签订借款协议，约定借款金额为人民币 5,400 万元，资金用途为归还工商银行金山支行的贷款本金；借款利率参照凤凰集团标准执行，协议签订日利率为 2.11%，后续将按照 1 年期 LPR 利率的调整频率，按月跟随 LPR 调整；本公司可根据实际经营情况随时归还本金，全部借款本金最迟须于 2039 年 12 月 31 日前结清。

2025 年 6 月 11 日，子公司上海和宇实业有限公司与上海凤凰企业（集团）股份有限公司签订借款协议，约定借款金额为人民币 5,550 万元，资金用途为归还上海银行金山支行的贷款本金；借款利率参照凤凰集团标准执行，协议签订日利率为 2.11%，后续将按照 1 年期 LPR 利率的调整频率，按月跟随 LPR 调整；本公司可根据实际经营情况随时归还本金，全部借款本金最迟须于 2039 年 12 月 31 日前结清。

(五) 关联方应收应付等未结算项目



1.应收项目					
项目名称	关联方	2026.6.30		2025.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海化学工业区金山分区 发展有限公司	3,032,570.39	0.00	3,032,570.39	3,032,570.39

2、应付项目			
项目名称	关联方	2026.6.30	2025.12.31
其他应付款	上海凤凰企业（集团）股份有限公司		188,729,003.15
长期借款	上海凤凰企业（集团）股份有限公司	67,260,381.37	

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

本公司无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

本公司无需要披露的重要或有事项。

九、资产负债表日后事项

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

本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

（1）其他应收款按账龄披露

账龄	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内（含 1 年）	134,107.79	28,138,593.80	28,330,571.54	17,557,565.49
1~2 年（含 2 年）				2,886,470.54
2~3 年（含 3 年）				5,663,168.48
3 年以上	3,032,570.39	3,032,570.39	3,032,570.39	58,212,494.00
小计	3,166,678.18	31,171,164.19	31,363,141.93	84,319,698.51
减：坏账准备		3,032,570.39	3,032,570.39	3,032,570.39
合计	3,166,678.18	28,138,593.80	28,330,571.54	81,287,128.12

（2）其他应收款主要债务人

债务人	金额	比例（%）	账龄	款项性质
上海化学工业区金山分区发展有限公司	3,032,570.39	95.77	3 年以上	股权转让款



(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2026.6.30
对子企业的投资	58,455,997.59		28,000,000.00	30,455,997.59
对合营企业投资				
对联营企业投资				
对其他企业投资				
小计	58,455,997.59		28,000,000.00	30,455,997.59
减：长期投资减值准备				
合计	58,455,997.59		28,000,000.00	30,455,997.59

2. 按成本法核算的重大股权投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	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	本期计提减值准备	其他		
上海金吉置业发展有限公司	28,000,000.00			28,000,000.00			0.00	
上海和叶实业有限公司	17,347,237.35						17,347,237.35	
上海和宇实业有限公司	13,108,760.24						13,108,760.24	
合计	58,455,997.59			28,000,000.00			30,455,997.59	

注：根据上海凤凰企业（集团）股份有限公司凤凰（2026）13 号《关于同意上海金山开发投资管理有限公司持有上海金吉置业发展有限公司 100%股权无偿划转至上海凤凰企业（集团）股份有限公司的批复》，本次股权划转已获同意，将上海金吉置业发展有限公司（以下简称金吉置业）100%股权无偿划转至上海凤凰集团。截至 2026 年 6 月 30 日，公司已完成本次股权无偿划转的财务账务处理以及工商变更登记手续，账务账面减少长期股权投资 2,800 万元。

上海金山开发投资管理有限公司
2026 年 9 月 7 日

