

公司代码：600604 900902

公司简称：市北高新 市北 B 股



上海市北高新股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人孙中峰、主管会计工作负责人李炜勇及会计机构负责人(会计主管人员)吴亦希声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司2025年度合并报表实现的归属于上市公司股东净利润为-315,258,916.29元，母公司实现净利润-83,310,444.95元。根据《公司法》《公司章程》的有关规定，结合公司利润状况和经营发展需求，公司2025年度不实施利润分配，也不实施资本公积金转增股本。本利润分配方案尚需公司股东会批准。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	27
第五节	重要事项.....	42
第六节	股份变动及股东情况.....	52
第七节	债券相关情况.....	57
第八节	财务报告.....	63

备查文件目录	载有公司法定代表人、会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表
	载有会计事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
市北集团或控股股东	指	上海市北高新（集团）有限公司
市北高新或公司或上市公司	指	上海市北高新股份有限公司
市北高新园区或园区	指	上海市市北高新技术服务业园区
报告期或本期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
欣云投资	指	上海市北高新欣云投资有限公司
泛业投资	指	上海泛业投资顾问有限公司
市北发展	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
市北祥腾	指	上海市北祥腾投资有限公司
市北南通	指	上海市北高新南通有限公司
新市北物业	指	上海新市北企业管理服务有限公司
云中芯	指	上海云中芯企业发展有限公司
云盟汇	指	上海市北高新云盟汇企业发展有限公司
云置禾	指	上海云置禾企业发展有限公司
市北·新中新	指	静安区392街坊54丘地块项目
市北·云立方	指	静安区万荣路1268号产业建设项目
市北·壹中心	指	静安区市北高新技术服务业园区N070501单元14-06地块
市北·祥腾麓源	指	松江区永丰街道新城主城H单元H14-08号地块
21-02地块项目/云盟汇项目	指	市北高新技术服务园区N070501单元21-02地块项目
22-02地块项目/云置禾项目	指	市北高新技术服务业园区N070501单元22-02地块项目
市北华庭项目	指	市北高新技术服务业园区N070501单元22-02地块住宅项目
静安国际科创社区	指	位于市北高新园区东部区域，四至范围为东至寿阳路、西至共和新路、南至汶水路、北至江场路，21-02地块项目、17-02地块项目、22-02地块项目处于其区域范围内。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海市北高新股份有限公司
公司的中文简称	市北高新
公司的外文名称	SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO., LTD.
公司的外文名称缩写	SHIBEI HI-TECH
公司的法定代表人	孙中峰

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡申	姚挺
联系地址	上海市江场三路286号2楼	上海市江场三路286号2楼
电话	021-66528130	021-66528130
传真	021-56770134	021-56770134
电子信箱	zhengquan@shibei.com	zhengquan@shibei.com

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市共和新路3088弄2号1008室
公司注册地址的历史变更情况	2012年9月12日，从上海市场中路687号，变更为上海市共和新路3088弄2号1008室
公司办公地址	上海市江场三路286号2楼
公司办公地址的邮政编码	200436
公司网址	www.shibeiht.com
电子信箱	zhengquan@shibei.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》《香港商报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	市北高新	600604	二纺机
B股	上海证券交易所	市北B股	900902	二纺B股

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢6层
	签字会计师姓名	李宁、阮喆

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	1,099,640,048.24	2,581,523,206.79	-57.40	1,021,758,016.81
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,099,024,751.66	2,580,032,471.26	-57.40	1,019,181,143.72
利润总额	-313,478,135.23	151,667,556.89	-306.69	-127,350,405.06
归属于上市公司股东的净利润	-315,258,916.29	30,530,929.39	-1,132.59	-177,743,283.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-330,958,174.89	28,236,841.16	-1,272.08	-192,678,785.15
经营活动产生的现金流量净额	51,312,463.58	-309,063,896.01	不适用	-364,669,805.43
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	6,089,386,983.75	6,423,378,948.08	-5.20	6,392,848,018.69
总资产	20,291,913,662.60	20,792,957,407.12	-2.41	22,091,878,454.48

(二)主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-0.17	0.02	-950.00	-0.09
稀释每股收益(元/股)	-0.17	0.02	-950.00	-0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.18	0.02	-1,000.00	-0.10
加权平均净资产收益率(%)	-5.04	0.48	减少5.52个百分点	-2.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-5.29	0.44	减少5.73个百分点	-2.96

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

营业收入及扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入较上年同期减少的主要原因为市北华庭项目上一年度已基本售罄并确认收入，本期仅少量尾盘交付，营业收入同比减少；同时上海区域未实现产业载体销售。

利润总额较上年同期下降的主要原因为营业收入减少及新竣工的静安国际科创社区产业载体摊销成本同比大幅增加等事项；归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益相应减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	363,622,384.49	238,132,361.72	214,065,887.94	283,819,414.09
归属于上市公司股东的净利润	-39,285,717.10	-103,069,725.20	-44,805,600.19	-128,097,873.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-52,862,593.74	-101,092,019.98	-86,481,463.97	-90,522,097.20
经营活动产生的现金流量净额	-113,511,461.73	33,579,489.93	40,088,172.24	91,156,263.14

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注 (如适用)	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	194,895.53		586,389.20	-1,817,390.88
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,551,272.23		-2,288,981.49	5,426,894.73
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	14,682,094.28		-2,440,089.12	8,215,727.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			602,155.95	1,242,263.34
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生				

的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,254,868.03		3,457,496.21	1,953,934.96
其他符合非经常性损益定义的损益项目	41,602.77		55,231.29	1,001,794.87
减：所得税影响额	4,209,811.14		-2,332,232.77	842,266.05
少数股东权益影响额（税后）	815,663.10		10,346.58	245,456.21
合计	15,699,258.60		2,294,088.23	14,935,501.91

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

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	109,964.00		258,152.32	
营业收入扣除项目合计金额	61.53		149.08	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.06	/	0.06	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	61.53		88.86	
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。			60.22	
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	61.53		149.08	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	109,902.47		258,003.24	

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	70,726,518.99	54,610,393.77	-16,116,125.22	4,006,065.60
其他非流动金融资产	969,509,092.17	971,846,792.17	2,337,700.00	-38,567,975.83
合计	1,040,235,611.16	1,026,457,185.94	-13,778,425.22	-34,561,910.23

十四、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

2025年作为“十四五”规划收官与“十五五”规划谋篇开局的关键之年，公司锚定“数字化产业社区服务运营商”发展定位，以“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”为核心业务，聚焦“提特色、强载体、增密度、重孵化、优服务、亮品牌”六大关键维度，深度深耕“云数智链”一体化产业生态，全力打造“国家区块链应用示范区”和“都市型数字经济示范园区”，成为上海中环数字产业创新带的核心标杆。

在产业地产开发运营方面，公司全面负责市北高新园区内产业载体的开发、建设、运营及管理，实现一体化高效运作。报告期内，公司以“一谷”（数通链谷）、“一环”（静安国际科创社区）、“一走廊”（走马塘整体转型区）为核心打造产业空间体系，构建梯度布局、东西联动的产业发展格局，持续为企业提供全周期高品质空间配套与硬件支撑。

在产业孵化投资方面，公司围绕“硬科技质量提升+产业生态培育”双目标，深化科技金融联动，以产业投资基金为杠杆实现产业与资本深度融合，做强科创企业“时间合伙人”功能。公司进一步强化聚能湾国家级孵化器建设，围绕“双创孵化+投资助力+专业增值服务+产业创新赋能”发展目标，重点推动科技成果转化与创新企业孵育，构建“政策+空间+投资+生态”一体化的产业投资全生命周期服务体系。

在产业服务集成方面，公司紧跟产业迭代趋势，以数字化、精细化、生态化为导向，完善园区数字基础设施与数字化服务体系，构建“政府+园区+专业机构”立体服务体系，打通政企服务“最后一米”，为企业提供创业指导、政策对接、投融资、产业资源对接等“一揽子”服务。同时，公司践行绿色发展理念，依托园区智慧管理平台开展生态环境治理，提升园区景观与绿化层次，完善配套服务设施，打造绿色低碳、产城融合的生态型园区，为企业营造更具活力与竞争力的产业生态雨林。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

产业园区作为区域经济发展的核心空间载体，是产业结构调整与升级的重要集聚形态，在各级政府培育新质生产力、构建现代化产业体系战略布局中，被赋予先进制造集聚区、创新驱动引领区、开放发展先行区、产城融合示范区的多重关键角色。在国家创新驱动发展战略深入实施，数据要素价值全域释放的背景下，集聚了土地、资本、产业、技术、人才等核心要素的高新技术产业园区，已成为培育产业新动能、彰显城市竞争力的核心战略载体和创新平台。我国产业园区历经四十余年发展，已从数量规模的快速扩张全面迈入质量效益的深耕与深度调整阶段，其对产业结构优化、产业集聚升级的承载作用持续凸显，但行业发展的结构性矛盾也进一步凸显：载体空间供需失衡、产业同质化竞争加剧、传统园区空置率高企、精准招商能力不足等问题叠加，正强力倒逼园区彻底摆脱“拼规模、拼地价”的粗放模式，向特色化、集约化、数智化、绿色化的高质量发展方向加速转型。

2025年国家层面密集出台产业园区相关指导政策，中央经济工作会议明确提出“有序清理规范各类开发区、园区”，工信部、发改委印发《工业园区高质量发展指引》，工信部同步发布《高标准数字园区建设指南》，多政策协同推动产业园区向“产业结构高端化、能源供给低碳化、土地利用集约化、园区管理数智化”深度转型，鼓励园区突破单一建筑更新的传统模式，迈向数字化、产业化、金融化、民生化融合的多维生态体系重构。在此背景下，园区行业的发展逻辑发生根本性转变，从增量扩张转向存量优化成为核心方向，园区运营商以“空间更新+生态构建+资本运作”为核心抓手，深耕数字经济、生物医药、人工智能等细分领域，深度挖掘区域资源禀赋与产业基础，在产业定位、资源配置、创新等级等维度构建差异化竞争优势，推动行业全面进入精细化运营、专业化服务的新阶段。同时，“以税招商”模式逐步退潮，“资本纽带+产业培育”的招商新路径成为行业共识，产业引导基金、种子直投等模式广泛落地，园区正从单纯的“空间提供者”向“产业生态服务商”“产业创新共同体”转型。

2025年，以上海为代表的核心城市正通过市域产业空间格局优化、低效用地盘活、特色赛道集聚等举措，为产业园区高质量发展提供强力支撑，上海全市已建立产业项目落地快速响应机制，盘活存量低效产业用地超16平方公里，并打造14个主导产业特色赛道集聚区，推动各区产业发展“各司其职、协同联动”。公司运营的市北高新园区先后被纳入《上海市城市总体规划(2017-2035年)》和《上海市

产业地图》，也是《上海数字经济发展“十四五”规划》中提出的“中环数字产业创新带”的重要组成部分，更是静安区对接上海建设“全球科创中心”“国际数字之都”的前沿阵地，精准契合上海数字经济特色赛道的发展布局。依托上海市区协同的产业发展优势，市北高新园区以“云数智链”一体化生态持续深化数字化转型实践，已成为国家新型工业化示范基地（大数据、软件信息）、国家区块链创新应用试点（综合试点地区）以及上海首批城市数字化转型市级示范区、特色产业园区（在线新经济）。肩负打造“都市型数字经济示范园区”试点示范重任，市北高新园区依托“数通链谷”“视听静界”等百万平方米高质量空间载体，积极拥抱“科技回归都市”浪潮，顺应上海打造创新型街区的发展趋势，为全球创新资源扎根静安提供优质土壤，在“最上海”的街区中培育生长出“最未来”的数字经济产业生态，成为上海核心城区发展数字经济特色产业园区的标杆典范。

三、经营情况讨论与分析

2025年，公司面对复杂多变的宏观经济环境和激烈的市场竞争，深耕主业、攻坚克难，始终坚持既定的发展战略，积极应对挑战，努力把握机遇，紧紧围绕“打造市北国际科创区”战略目标，锚定“科创高地、总部基地、生态福地”发展定位，全力推进“一谷一环一走廊”空间格局建设，以实干担当推动公司在特色产业集聚、科技创新培育、营商环境优化、产城融合等领域稳步前行，为可持续高质量发展筑牢根基。

截至2025年12月31日，公司总资产2,029,191.37万元，归属于上市公司股东的净资产608,938.70万元。2025年度，公司实现营业收入109,964.00万元，归属于上市公司股东的净利润-31,525.89万元。截至2025年12月31日，公司及控股子公司出租房地产总面积达39.08万平方米，2025年实现房地产租金收入49,480.70万元。报告期内，公司运营的市北高新园区引进企业450家，新增获评高新技术企业29家、专精特新企业6家、专精特新“小巨人”1家。

1、深耕创新，构筑现代化特色产业集群新格局

报告期内，公司持续增强数智企业产业密度，推动产业生态能级跃迁。围绕“云数智链”关键核心节点，公司加速引进数据智能类企业，全年新引进数智企业超过150家，总数累计超过900家。新引进恩祺生物、芯链智创、宝地满仓、东有网络、香远物联网、同路链、博悦志诚等数据智能类企业，持续增加数智企业产业密度，不断丰富“数智市北”品牌内涵，扩大全市首批数字化转型示范区的品牌影响力。聚焦核心赛道，公司打造的“数通链谷”项目聚链成势。报告期内，数通链谷项目年内引进区块链优质企业53家，组织举办IEEE大会、区块链大赛、区块链场景集市、全国区块链标准委员会工作会等各类产业活动超60场。推进“静数空间”区块链即服务平台建设工作。2025年6月，上海市数字公共服务中心（数通链谷）在公司运营的市北高新园区揭牌，围绕企业“开门四件事”——“买算力、接数据、部模型、装软件”，为企业提供一站式数字服务解决方案。报告期内，“视听静界”品牌凸显，市北高新园区“元空间”项目建成启用，引进超高清视听产业项目41个，集聚的超高清视听企业和机构超50家，初步构建形成集成果展示、产业协同、创新孵化、金融赋能和技术攻坚为一体的产业功能枢纽，目前正努力构筑“芯片设备-显示技术-内容生产-终端应用”的产业链条，打造“视听静界”上海超高清视听产业集聚区。

2、创新驱动，厚植硬核科技投资与科创生态新磁场

围绕“硬科技质量提升+产业生态培育”双目标，公司从“科技创新+产业赋能”两大维度着手，聚焦“云计算、大数据、人工智能、区块链”等重点产业领域，构建“政策+空间+投资+生态”一体化的产业投资全生命周期服务体系。报告期内，公司为进一步加大产业创新、孵化和投资的力度，分别以人民币6,000万元参与设立上海德联博健创业投资合伙企业（有限合伙），作为德联博健基金的有限合伙人，占德联博健基金20%份额。2026年3月，因德联博健基金扩募增资及新增合伙人，公司占德联博健基金份额由20%调整为17.37%。2025年11月，公司以人民币4,000万元参与设立中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙），作为中保投信思创基金的有限合伙人，占中保投信思创基金18.10%份额。公司以产业投资基金为杠杆，通过资本支持与产业赋能，实现产业与资本的深度融合，促进科技企业与金融资本的高效对接，做强科创企业“时间合伙人”功能，成为科创领域的“耐心资本”。

报告期内，公司旗下聚能湾孵化器作为市北高新园区核心孵化载体，以科创服务为抓手，围绕“双创孵化+投资助力+专业增值服务+产业创新赋能”的目标，聚焦云数智链、超高清、生命健康、具身智能等产业的成果转化和创新企业孵育，构建科技型企业全周期成长路径。报告期内，聚能湾孵化器全年组织政策培训、投资路演、创新创业赛事等活动57次，连续两年获评科技企业孵化器载体优秀认定。截至报告期末，聚能湾累计孵化苗圃项目498项，孵化器企业453家，加速器企业84户。2025年11

月，聚能湾申报的《“链主引领+梯度孵化”构建数字经济产业链融通新生态》成功入选工信部“服务企业在基层”典型案例。2026年3月，工业和信息化部正式公示首批科技型企业孵化器认定名单，市北高新旗下国家级孵化器聚能湾创新创业中心凭借扎实的孵化成效与突出的产业适配能力成功入围，成为静安区唯一获此殊荣的科创载体。

3、产城共进，塑造“一谷一环一走廊”宜居宜业品质城

秉持“数字化产业社区服务运营商”的发展定位，报告期内，公司持续推进“一谷一环一走廊”建设，通过载体空间梯度布局，精心培育创新创业优质环境。数通链谷作为上海首个以区块链为主体的产业集聚区，亦是静安建设国家区块链应用示范区的核心承载区，报告期内引进豌豆信息、吉瑞供应链、深实微、涂佳科技、八月瓜科技等重点区块链企业，导入上海区块链技术协会、上海市数商协会、上海健康数据产业协会等一批行业功能平台，区块链技术应用“先行区”已初具雏形。静安国际科创社区作为上海中心城区“工业遗产+科创高地”鲜活样本，聚焦跨国公司地区总部、民营企业总部、贸易型总部和创新型总部，打造集商务服务、展览展示、文体休闲于一体的综合性服务设施；截至报告期末，已成功引入喜马拉雅、中国电气装备集团供应链科技有限公司、静安区轨道交通建设等重点企业，曾经见证上海工业文明发展的“老厂房”，如今已焕新出发，成为“中环数字产业创新带”的“新地标”。走马塘整体转型区作为静安“十五五”规划中重要组成部分，公司积极推动区域内科创、产业、生态的平衡发展，促进人文环境和空间功能的同步更新。在提升老旧低效用地品质和优化完善基础设施的同时，更注重城市文脉肌理的塑造。

4、服务升级，打造优质营商环境新高地

报告期内，公司始终以企业需求为导向，提升服务能级，优化营商服务软实力，严格落实“三级三维”服务及重点企业“服务包”制度，企业诉求办结率和满意度均达100%。报告期内，公司持续依托市北高新园区7大服务平台（投融资、创新创业、人才、商务、党群、文创、物业服务平台）及19个一站式服务窗口（人力资源线下体验站、市北高新园区市场监督管理所、智慧税务社会共治点、法律服务工作站等），为园区企业提供创业指导、项目论证、政策对接、投融资、产业资源及资本市场等“一揽子”服务，形成“政府+园区+专业机构”的立体服务体系，构建“一体化智能服务矩阵”。报告期内，公司运营的市北高新园区举办“全球服务商进市北”活动，通过政企协同、供需对接的创新模式，充分展现了在构建专业服务业赋能生态方面的实践成果；承办2025全球新兴科技峰会暨“TR50”发布仪式等峰会活动，精心运营SODA等创新赛事，创建“上海市知识产权强市建设试点示范园区”，与园区企业联袂参展2025世界人工智能大会，共同展现市北数智产业生态。科创品牌的知名度进一步提升。报告期内，公司坚持绿色发展理念，积极探索绿色园区建设运营模式，践行绿色低碳行为，依托市北高新园区智慧管理平台，持续做好园区生态环境治理，重点监管水系、空气质量、垃圾分类、工地扬尘等，河道水系全年稳定达到三类水标准。公司持续提升园区景观，丰富园区空间绿化层次，共绘产业园区生态“新蓝图”。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、数智产业集群优势：赛道集聚成型，生态协同成势

公司运营的市北高新园区作为上海市特色产业园区、数字化转型示范区、国家区块链创新应用综合性试点核心区，已形成“云计算、大数据、人工智能、区块链”等特色产业集群，“数通链谷”“视听静界”两大新兴产业赛道实现规模化、标杆化发展。众多数智企业汇聚的市北高新园区，构建起了“基础资源-技术工具-行业应用-生态服务”的垂直一体化产业链布局，应用场景覆盖政务、金融、健康、交通、教育等十多个行业领域。从“四链叠加”到“多域场景落地”，园区已形成创新要素高度集聚、产业协同高效联动的数智产业发展生态，成为上海中心城区科技产业集聚的典范。

2、精品化产业载体开发优势：空间布局优化，资源高效配置

公司运营的市北高新园区地处上海南北高架与中环黄金交汇点，3.31平方公里核心区域作为静安区对接上海“全球科创中心”“国际数字之都”的核心承载区，地理区位与产业承载优势突出。2025年，公司秉持“科创市北、智慧产业、智能建筑”经营理念，持续深耕产业载体开发运营，已成功构建“总部经济园、数通链谷、市北·壹中心、静安国际科创社区、走马塘整体转型区”五大产业空间布局。近年来通过“一谷一环一走廊”精品载体打造，三大核心板块形成“区域集中、产业集聚、企业集群、功能集成”的新型产业楼宇集群，精品化载体成为园区开拓新兴产业赛道、吸引全球创新资源的强大牵引力与核心引擎。

3、多元化产业投资引培体系优势：科技金融联动，孵化培育提质

2025年，公司持续深化产业投资体系，强化科技金融深度联动，推动“科技-产业-金融-服务”全链条融合，构建起多元化、全周期的产业投资引培体系。通过“直接投资、科创引培、孵化器培育、参投市场化基金与返投园区企业”等多项举措，打造“政策+空间+系统+投资+生态”全方位企业服务体系，充分发挥资本的资源聚拢与产业赋能效应，以产业投资带动精准招商，为园区产业生态注入持续动力。

4、全产业链园区服务品牌优势：服务体系升级，产城融合深化

公司围绕开发建设、招商引资、企业服务、产业投资等核心业务，坚持专业化、精品化、品牌化发展路线，以数字化平台为核心抓手，形成了注重产业、人才、品质、配套、功能、生态和管理等各要素综合发展的产业园区综合运营模式，园区服务能级实现从“空间提供者”向“全链条、全方位产业生态服务商”的深度转变。公司构建起完善的数智产业综合服务体系与区块链产业配套服务框架体系，践行绿色发展理念，打造智慧化、低碳化园区管理模式，实现城市、园区、企业、人之间的空间融合与功能融合，为区域招商引资、安商稳商提供强力支撑，持续擦亮市北高新园区服务品牌，为品牌长远发展奠定坚实基础。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入109,964.00万元，同比下降57.40%，实现归属于上市公司股东的净利润-31,525.89万元。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,099,640,048.24	2,581,523,206.79	-57.40
营业成本	932,086,992.51	1,875,309,967.29	-50.30
销售费用	2,472,560.78	6,280,946.81	-60.63
管理费用	74,930,440.41	59,007,783.18	26.98
财务费用	261,838,648.11	294,618,596.41	-11.13
研发费用			-
经营活动产生的现金流量净额	51,312,463.58	-309,063,896.01	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-50,099,134.65	7,320,133.71	-784.40
筹资活动产生的现金流量净额	39,213,565.97	-73,267,099.36	不适用

营业收入变动原因说明：市北华庭项目上一年度已基本售罄并确认收入，本期仅少量尾盘交付，营业收入同比减少；同时上海区域未实现产业载体销售。

营业成本变动原因说明：报告期内营业收入减少，相应营业成本减少。

销售费用变动原因说明：市北华庭项目上一年度已基本售罄并确认收入，本期仅少量尾盘交付，相应销售费用同比减少。

管理费用变动原因说明：主要为云置禾项目竣工，人员成本费用化。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：云盟汇产业载体装修改造工程支出增加。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现主营业务收入 109,902.48 万元，主营业务成本 93,189.10 万元。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	216,029,246.78	157,333,737.70	27.17	-85.66	-86.26	增加 3.2 个百分点
租赁和其他服务业	882,995,504.88	774,557,278.37	12.28	-17.78	6.10	减少 19.74 个百分点
合计	1,099,024,751.66	931,891,016.07	15.21	-57.40	-50.30	减少 12.11 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
园区产业载体销售	7,428,049.52	2,911,103.94	60.81	-96.74	-98.25	增加 33.82 个百分点
住宅销售	208,601,197.26	154,422,633.76	25.97	-83.69	-84.23	增加 2.53 个百分点
园区产业载体租赁	494,806,979.39	400,812,579.01	19.00	-0.11	13.07	减少 9.44 个百分点
其他服务业	388,188,525.49	373,744,699.36	3.72	-32.90	-0.49	减少 31.36 个百分点
合计	1,099,024,751.66	931,891,016.07	15.21	-57.40	-50.30	减少 12.11 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
上海	1,066,059,724.79	908,927,502.88	14.74	-58.26	-50.93	减少 12.74 个百分点
南通	28,653,627.26	19,350,712.48	32.47	30.87	1.84	增加 19.26 个百分点
无锡	4,311,399.61	3,612,800.71	16.20	11.11	-3.95	增加 13.13 个百分点
合计	1,099,024,751.66	931,891,016.07	15.21	-57.40	-50.30	减少 12.11 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

本期园区产业载体销售营业收入及营业成本减少的主要原因为上海区域未实现产业载体销售。

本期住宅销售营业收入及营业成本减少的主要原因为市北华庭项目上一年度已基本售罄并确认收入，本期仅少量尾盘交付。

本期其他服务业营业收入减少的主要原因为其他服务业收入未达预期。

本期上海地区营业收入及营业成本减少的主要原因为市北华庭项目上一年度已基本售罄并确认收入，本期仅少量尾盘交付，营业收入同比减少；同时上海区域未实现产业载体销售。

本期南通地区营业收入及营业成本增加的主要原因为本期市北南通实现园区产业载体销售。

(2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成	本期金额	本期占总	上年同期金额	上年同期	本期金额较	情况

	项目		成本比例 (%)		占总成本 比例(%)	上年同期变 动比例(%)	说明
房地产业	房地产	157,333,737.70	16.88	1,145,062,996.11	61.07	-86.26	
租赁和其他服务业	租赁和其 他服务	774,557,278.37	83.12	730,054,275.77	38.93	6.10	
合计		931,891,016.07	100.00	1,875,117,271.88	100.00	-50.30	
分产品情况							
分产品	成本构成 项目	本期金额	本期占总 成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期 占总成本 比例(%)	本期金额较 上年同期变 动比例(%)	情况 说明
园区产业载体销售	房地产	2,911,103.94	0.31	166,120,465.57	8.86	-98.25	
住宅销售	房地产	154,422,633.76	16.57	978,942,530.54	52.21	-84.23	
园区产业载体租赁	租赁	400,812,579.01	43.01	354,471,587.76	18.90	13.07	
其他服务业	其他服务	373,744,699.36	40.11	375,582,688.01	20.03	-0.49	
合计		931,891,016.07	100.00	1,875,117,271.88	100.00	-50.30	

成本分析其他情况说明

无

(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7) 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示,受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

无

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额22,048.42万元,占年度销售总额20.05%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额16,183.03万元,占年度采购总额34.06%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无

3、费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	2,472,560.78	6,280,946.81	-60.63
管理费用	74,930,440.41	59,007,783.18	26.98
财务费用	261,838,648.11	294,618,596.41	-11.13

4、研发投入

(1) 研发投入情况表

适用 不适用

(2) 研发人员情况表

适用 不适用

(3) 情况说明

适用 不适用

(4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	51,312,463.58	-309,063,896.01	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-50,099,134.65	7,320,133.71	-784.40
筹资活动产生的现金流量净额	39,213,565.97	-73,267,099.36	不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
存货	4,105,385,294.87	20.23	6,649,378,301.44	31.98	-38.26	公司部分产业载体项目结转至投资性房地产。
在建工程	987,380,453.77	4.87	7,025,468.47	0.03	13,954.30	云盟汇产业载体装修改造工程支出增加。
长期待摊费用	5,595,730.24	0.03	8,272,870.01	0.04	-32.36	本期园区零星维修改造成本摊销。
递延所得税资产	29,873,068.33	0.15	46,327,198.29	0.22	-35.52	本期转回以前年度确认的递延所得税资产。
其他非流动资产	63,698,174.97	0.31				云盟汇产业载体装修改造工程支出增加。
短期借款	460,296,572.21	2.27	950,735,472.22	4.57	-51.59	本期通过长期借款有效置换部分短期借款，优化债务结构。
合同负债	14,831,908.71	0.07	213,926,793.93	1.03	-93.07	本期市北华庭项目少量尾盘交付，合同负债结转销售收入。
一年内到期的非流动负债	2,189,983,118.72	10.79	809,050,926.20	3.89	170.69	长期借款及应付债券部分一年内到期。
应付债券	949,657,125.62	4.68	1,748,785,753.34	8.41	-45.70	部分应付债券分类至一年内到期的非流动负债。

其他说明：

无

2、 境外资产情况

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,418.12	保证金
存货	3,818,878,237.99	抵押
在建工程	986,007,046.60	抵押
投资性房地产	5,669,317,989.19	抵押
合计	10,474,210,691.90	

4、 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

见本报告第三节“一、经营情况讨论与分析”。

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2、 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售)面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额	报告期末待 结转面积 (平方米)
1	上海市松江区	市北·祥腾麓源	住宅	7,616.92	223.09	223.09	77.36	7,393.83
2	上海市静安区	市北华庭项目	住宅	8,820.90	654.55	2,776.64	20,217.69	8,166.35
3	上海市静安区	云盟汇	商办	82,296.39	-	-	-	82,296.39
4	上海市黄浦区	西藏南路1371弄3号102室	住宅	83.92	83.92	83.92	565.07	-
5	江苏省南通市	云院项目	商办	1,033.04	1,033.04	1,033.04	742.80	-

报告期内，公司共计实现销售金额21,602.92万元，销售面积1,994.6平方米，实现结转收入金额21,602.92万元，结转面积4,116.69平方米，报告期末待结转面积97,856.57平方米。

注：市北华庭项目可供出售面积及已售面积均为车位面积。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金 收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值 计量模式	租金收入/房地产公 允价值(%)
1	上海市静安区	/	工业/商办	377,304.32	48,202.36	97.24	否	不适用
2	上海市普陀区	/	工业/商办	4,984.00	606.58	100.00	否	不适用
3	上海市黄浦区	/	工业/商办	-	76.52	100.00	否	不适用
4	江苏省南通市	/	工业/商办	8,531.59	595.24	100.00	否	不适用

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
976,416.44	2.51	0

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内公司投资项目 3 项，总投资额为人民币 8,500.00 万元。

1、重大的股权投资

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否 主营投资 业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否 并表	报表科目 (如适用)	资金来源	合作方 (如适用)	投资期限 (如有)	截至资产 负债表日 的进展情 况	预计 收益 (如 有)	本期 损益 影响	是否 涉诉	披露日期 (如有)	披露索引 (如有)
上海德联博健创业投资合伙企业(有限合伙)	创业投资(限投资未上市企业)	是	新设	2,400.00	20.00%	否	其他非流动金融资产	自筹		长期				否	2025/8/23	上海市北高新股份有限公司关于参与设立产业投资基金的公告
中保投信思创(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	是	新设	4,000.00	18.10%	否	其他非流动金融资产	自筹		长期				否	2025/11/21	上海市北高新股份有限公司关于参与投资设立中保投信思创(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)的公告
上海云中芯企业发展有限公司	企业管理,物业管理,房地产开发经营,商务信息咨询,会务服务,展览展示服务,为文化艺术交流活动提供筹备、策划服务,从事信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,绿化养护。	否	增资	2,100.00	30.00%	否	长期股权投资	自筹		长期				否	2025/12/16	市北高新关于向参股公司同比例增资暨关联交易的公告
合计	/	/	/	8,500.00	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	96,452,318.99	6,030,865.60				20,122,190.82		82,360,993.77
其他	943,783,292.17	-40,592,775.83			64,000,000.00	970,000.00	-22,124,324.17	944,096,192.17
合计	1,040,235,611.16	-34,561,910.23			64,000,000.00	21,092,190.82	-22,124,324.17	1,026,457,185.94

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	601229	上海银行	71,000.00		2,244,119.85	232,996.05				127,534.68	2,477,115.90	交易性金融资产
股票	600629	华建集团	27,999,984.77	自筹	22,007,900.28	-1,885,709.46			20,122,190.82	291,210.83		交易性金融资产
股票	600097	开创国际	59,999,987.25	自筹	38,875,391.10	4,677,315.30				306,709.20	43,552,706.40	交易性金融资产
股票	688061	灿瑞科技	19,999,993.00	自筹	7,599,107.76	981,463.71					8,580,571.47	交易性金融资产
股票	400010	鹭峰5	150,000.00		420,000.00	-80,000.00					340,000.00	其他非流动金融资产
股票	400008	水仙A5	3,040,000.00		1,460,800.00	-140,800.00					1,320,000.00	其他非流动金融资产
股票	430305	维珍创意	46,720,224.03	自筹	22,720,000.00	-454,400.00					22,265,600.00	其他非流动金融资产
股票	430157	腾龙电子	9,375,000.00	自筹	1,125,000.00	2,700,000.00					3,825,000.00	其他非流动金融资产
合计	/	/	167,356,189.05	/	96,452,318.99	6,030,865.60			20,122,190.82	725,454.71	82,360,993.77	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

1、公司于2025年8月22日召开了第十届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于公司参与设立产业投资基金的议案》。公司以人民币6,000万元参与设立上海德联博健创业投资合伙企业（有限合伙），作为该合伙企业的有限合伙人，占合伙企业20%份额。2025年9月17日，该基金已根据相关法律法规的要求，在中国证券投资基金业协会完成了私募投资基金备案手续，取得了《私募投资基金备案证明》。2026年3月24日，经全体合伙人协商一致，共同签署了修订后的《上海德联博健创业投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，基金普通合伙人上海合创博联管理咨询合伙企业（有限合伙）追加认缴出资45.46万元，新增有限合伙人上海闵行金融投资发展有限公司，认缴出资3,000万元；新增有限合伙人共青城仁陶诚投资合伙企业（有限合伙），认缴出资1,500万元。合伙企业出资额由人民币30,000万元变更为34,545.46万元，公司持股比例由20%调整为17.37%。详见公司通过上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《市北高新关于参与设立产业投资基金的公告》（临2025-027）、《市北高新关于参与设立投资基金完成私募投资基金备案的公告》（临2025-030）、《市北高新关于参与设立投资基金的进展公告》（临2026-002）。

2、公司于2025年11月20日召开了第十届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司参与投资设立中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）的议案》。公司以人民币4,000万元参与设立中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙），作为该合伙企业的有限合伙人，占合伙企业18.10%份额。2025年11月26日，该基金已根据相关法律法规的要求，在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案登记手续，并取得了《私募投资基金备案证明》。2025年12月1日，公司收到基金管理人中保投资有限责任公司发来的通知，合伙企业已全部完成实缴出资人民币22,005.050505万元，合伙企业资金已募集完毕。详见公司通过上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《市北高新关于参与投资设立中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）的公告》（临2025-046）、《市北高新关于参与投资设立中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）进展暨完成基金备案的公告》（临2025-047）、《市北高新关于参与投资设立中保投信思创（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）的进展公告》（临2025-048）。

3、公司于2021年8月3日披露了《市北高新关于认购产业投资基金份额的公告》，公司作为有限合伙人以自有资金人民币6,000万元认购上海中叶至源创业投资合伙企业（有限合伙）部分新增份额，占中叶至源基金本次增加份额后总认缴出资额的19.76%。2025年12月15日，经全体合伙人协商一致同意，将基金的认缴出资额由30,360万元人民币减少至20,244万元人民币，其中公司的认缴出资额由6,000万元人民币减少至4,000万元人民币。公司前期已对基金实缴出资4,000万元人民币，后续将不再继续出资。详见公司通过上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《市北高新关于参与的投资基金减资的公告》（临2025-051）。

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六)重大资产和股权出售

适用 不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海开创企业发展有限公司	子公司	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁等	9,000	380,229.06	61,550.88	26,181.98	-3,506.71	-3,330.44
上海市北高新南通有限公司	子公司	房地产经营开发、投资与资产管理、咨询等	30,000	55,775.62	30,876.60	1,338.04	504.54	359.07
上海市北祥腾投资有限公司	子公司	实业投资、资产管理、投资管理、企业形象策划，投资咨询	1,000	12,956.53	2,460.69	107.76	-111.18	-111.18
上海创越投资有限公司	子公司	投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询，企业形象策划，物业管理等	20,000	21,202.83	13,474.71	881.28	26.16	26.16
上海市北高新欣云投资有限公司	子公司	实业投资，资产管理，投资管理，在闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元14-06地块从事房地产的开发、建造、出租、出售等	321,379	476,143.00	304,979.02	11,460.80	-1,866.59	-1,745.07
上海市北生产性企业服务发展有限公司	子公司	生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，房地产开发经营等	76,595	168,950.07	166,109.05	8,869.17	-261.45	-522.86
上海泛业投资顾问有限公司	子公司	投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务等	500	128,197.37	1,182.51	335.77	-12.24	-12.47
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	子公司	企业管理，企业形象策划，物业管理，停车场管理，房地产开发经营等	330,000	616,099.97	308,790.63	1,703.12	-14,638.70	-16,466.64
上海聚能湾企业服务有限公司	子公司	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	110,000	169,006.13	99,160.16	6,660.77	-3,809.03	-3,868.59
上海新市北企业管理服务有限公司	子公司	物业管理，信息咨询服务，专业保洁、清洗、消毒服务，安全系统监控服务，农业园艺服务等	1,000	11,995.30	2,011.16	24,621.22	1,837.46	1,291.68
上海市北高新通信科技有限公司	子公司	在通信、计算机、信息、网络、数据科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务	1,000	0.63	0.63	-	-0.08	-0.08
上海启日投资有限公司	子公司	实业投资、资产管理、投资管理等	5,500	14,004.54	10,250.16	1,700.74	864.72	781.40
越光投资管理（上海）有限公司	子公司	投资管理、实业投资、企业管理咨询等	2,500	2,715.69	-1,741.16	1,409.60	29.60	67.20
上海云置禾企业发展有限公司	子公司	房地产开发经营，企业管理，企业形象策划，停车场管理，会务服务等	211,000	286,627.28	226,321.87	20,402.63	-163.11	-2,403.20
上海市北高新集团物业管理有限公司	子公司	物业管理，企业管理，机电设备安装、维修（除特种设备）等	1,000	7,750.95	2,804.56	15,018.69	1,233.03	608.15
上海云中芯企业发展有限公司	参股公司	企业管理，物业管理，房地产开发经营，商务信息咨询，会务服务，展览展示服务	120,000	275,295.44	109,942.45	3,158.77	-9,993.79	-9,993.79

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

近年来，产业园区作为中国经济高质量发展的核心载体，在政策引导、市场驱动与技术革新的多重作用下，行业竞争格局呈现出“头部集聚、分层分化”的显著特征，发展趋势则向“高端化、智能化、绿色化、生态化”深度演进，产业运营逻辑从传统的规模扩张全面转向价值深耕，科技创新与产业协同成为贯穿行业发展的核心主线。国家持续深化数字经济与实体经济的融合发展，将产业园区打造为战略性新兴产业培育、科创企业集群发展的关键阵地。上海市则依托特色产业园区高质量发展等政策布局，进一步强化产业园区作为创新驱动核心引擎、产业转型升级重要平台、城市功能提升关键支撑的战略定位。

从行业发展趋势来看，2025年的产业园区行业已进入“去库存、调结构、提质量”的深度调整阶段，高端化、智能化、绿色化成为转型核心方向，产业协同与价值运营成为发展关键，多重趋势叠加推动行业实现从外延式扩张到内生式增长的根本性转变。同时，园区的核心竞争力已从传统的“区位优势”转向“产业内容优势”，服务于传统低附加值产业、缺乏清晰产业定位的同质化园区陷入发展困境。未来，聚焦人工智能、生物医药、算力基础设施、零碳产业等国家战略性新兴产业的特色专业园区，将凭借强产业磁吸效应展现出优异的抗周期能力，成为市场价值的核心载体。

公司运营的市北高新园区作为上海市重要的产业园区，依托静安区聚焦“中环两翼创新创意集聚带”的战略布局，持续深耕“云数智链”特色产业生态。园区秉持创新转型理念，保持新兴产业战略敏捷性，重点推动区块链、超高清视听等科技创新产业集聚发展；同时紧抓行业“数据之变、算力之变、范式之变”的发展机遇，以数字化、智能化建设为抓手，强化产业协同与科创赋能，持续提升园区产业能级与运营服务能力，全力助力上海建设“中环数字产业创新带”，成为上海数字产业集群发展的重要载体与核心阵地。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司秉持“创新驱动、转型发展”的核心理念，深化“地产+投资”双轮驱动运营模式，以国家高标准数字园区建设要求为指引，依托园区“云数智链”一体化产业生态的深厚积淀，加速推动“数通链谷”“视听静界”特色产业载体从集聚发展向能级跃升、技术驱动向场景驱动转型，全力将市北高新园区打造成兼具“高水平产业能级、国际化资源配置、创新型生态体系”特征的“中环数字产业创新带”核心标杆。

(三) 经营计划

适用 不适用

2026年是“十五五”新篇开局之年，也是公司锚定“建设市北国际科创区”目标，全面开动转型发展新引擎、构筑“科创+产业”融合新高地的关键之年。公司将以科创高地筑牢硬实力，培育高水平数智产业集群；以总部基地激活强引擎，集聚高能级市场主体；以生态福地厚植软实力，营造宜居宜业创新氛围，致力于将园区打造成视野国际化、产业科技化、生态园林化、服务集成化，国内一流、国际有一定影响力的高新技术服务业园区。

1、聚焦特色产业打造，锻造核心竞争优势

2026年，公司将持续聚焦区块链、超高清视听两大特色赛道，推动产业在园区实现集聚化、场景化发展。在聚集区块链产业领域，公司将加快数通链谷项目从“技术驱动”向“场景驱动”转型，引导孵化器精准培育优质企业，构建“技术研发—场景应用—生态聚合”的产业体系。在超高清视听产业领域，公司将推动视听静界·元空间从“产业集聚”向“能级跃升”升级，依托元空间五大功能平台与创新中心的资源优势，推动“芯片-内容-终端”全产业链在园区落地生根、集聚发展。面向科技创新和产业赛道融合发展要求，公司将推动技术、人才、资本、数据等要素有效集聚，搭建专业化公共服务平台，持续拓展“数通链谷”“视听静界”赛道宽度与产业深度，为前瞻布局未来产业新赛道做好充分的先行储备。

2、聚焦产业投资赋能，锚定“投硬核、投前沿”发展目标

在产业投资方面，公司将充分发挥产业投资基金的撬动作用，围绕主导产业设立垂直领域基金，通过资本精准支持与全链条产业赋能，实现产业发展与资本运作的深度融合，促进科技企业与金融资本的高效对接，构建以价值链为导向的产业投资引培机制。公司将主动融入市区两级国资投资体系，有效撬动社会资本共同投资区域重点科创项目，形成国资引领、社会参与、多元投入的产业投资格局。推动产业投资模式从“零散跟投”向“系统聚焦”转型，聚焦硬核科技、前沿领域精准布局，强化投后赋能与产业协同，稳步推动公司向“科技创投合伙人”转型，以资本力量助推产业高质量发展。

3、深化空间体系建设，推动产业招商提质增效

在打造产业载体方面，公司将以“向内释潜能、向外拓空间”为抓手，深化“一谷一环一走廊”空间体系建设，全面提升园区产业载体的承载能级、产出效能与功能品质，打造布局合理、功能完善、产城融合的科创产业空间。公司将加快推进走马塘整体转型区规划建设，以走马塘为空间分界，南部重点打造科创产业核心区，集聚高端科创资源与产业主体；北部重点构筑科创活力生活区，完善商业、生活、配套服务体系，实现产业发展与城市功能的有机融合。在产业招商方面，持续强化链主招商与联动招商模式，积极协同“三街一镇”开展跨区域招商合作，在空间载体、资源要素、渠道信息等方面实现紧密联动、高效协作。重点运用产业链招商、图谱招商、场景招商、基金招商、平台招商等多元化方式，围绕两大特色赛道精准开展延链、补链、强链工作，吸引上下游优质企业集聚，推动区域经济实现高质量跃升发展。

4、提升园区服务效能，优化营商环境赋能企业发展

公司将持续优化园区企业“三级三维”服务体系，精准推行“一企一策”定制化服务计划，强化政策精准直达与企业诉求闭环管理，打通服务企业的“最后一米”。公司将搭建产业链上下游企业、专业服务机构的互动对接平台，推动各方加强供需对接、资源共享与产业协作，以链主企业为引领，以专精特新企业为支撑，以中小企业为配套，构建梯次分明、协同发展、共生共赢的产业集群生态，为园区企业发展提供全方位、多层次、专业化的服务保障，助力企业实现高质量成长。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济政策风险

2025年产业园区开发运营与宏观政策的关联耦合度持续加深，行业资源整合的难度进一步攀升。国家层面产业结构战略性调整、新兴产业扶持政策的动态优化调整，均可能导致园区主导产业定位与市场实际需求出现偏差，进而影响园区产业集聚效应的充分释放。同时，国内房地产行业仍受产业政策、税收政策、信贷政策等多重因素制约，行业发展存在诸多不确定性，对产业地产开发运营环节形成潜在影响。针对此风险，公司将持续密切关注宏观经济走势与国家政策动态，深入把握宏观经济形势，积极顺应宏观调控政策的引导，及时优化调整经营发展规划，不断提升公司的整体竞争力。

2、产业地产竞争风险

数字经济深度渗透背景下，新兴科技产业成为拉动产业园区租赁需求的核心动力，此类企业选址时，不仅关注园区板块产业定位的精准性，更重视人才、技术、资金、数据等核心生产要素的供给质量与获取效率，对产业生态的完整性、成熟度提出更高要求。在此背景下，产业园区行业的竞争格局已从单纯的硬件设施比拼，升级为政策支持、服务能力、产业生态等多维度的综合竞争，行业竞争核心也从“办公楼宇之争”转向“产业生态之争”。为应对该竞争风险，公司将秉持更积极的竞争态度、更超前的发展理念、更敏锐的产业布局，持续强化园区产业协同效应，以数智产业为核心发展支撑，聚焦区块链、

超高清视听等前沿产业赛道，推动市北高新园区产业迭代升级与生态优化，持续提升园区对优质企业与创新资源的核心吸引力。

3、产业载体租售业务经营风险

产业载体租售业务是公司主要营收来源，在当前市场环境下面临多重压力。上海市内新增产业载体集中入市，市场供给持续增加，同时部分企业受经济环境影响扩张意愿减弱，产业载体租赁需求增长放缓，进一步加大了招商难度。在租赁端，公司持有物业所有权未发生转移，资金回收周期相对较长，易造成租赁现金流入与载体建设、园区运营的现金支出在短期内难以实现平衡；在销售端，若产业载体销售进度未达预期，将在一定时期内对公司经营业绩产生阶段性负面影响。针对上述风险，公司将优化客户分层管理体系，针对科技型中小企业、成长型企业、龙头企业等不同类型客户的需求特点，定制化推出租售解决方案，加速产业载体去化节奏；同时强化“招商-服务-续租”全周期运营管理，提升客户粘性 & 载体利用率，保障产业载体租售业务收益的长期稳定，有效降低经营风险。

4、产业投资风险

报告期内，公司持续推动产业投资体系的系统性重构，市北高新园区的产业集聚效应为公司投资业务提供了丰富且优质的项目来源，但产业投资固有的行业风险仍较为突出。产业投资项目从初始投入到实现成熟盈利，通常具备较长的培育周期，期间市场环境、行业竞争、企业经营等因素变化，可能导致产业投资存在投资决策风险以及投资退出风险。为管控产业投资风险，公司将依托市北高新园区的产业资源优势与优质企业储备，深度挖掘并精准筛选优质产业投资机会，提升投资项目遴选质量；同时持续优化投资管理体系，完善科学严谨的投资决策流程，强化对投资项目“投前尽调-投中管控-投后赋能”的全流程监督与精细化管理，切实保障公司产业投资的资金安全与投资效益。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》及《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和《公司章程》的规定，不断完善公司法人治理结构，依法规范运作，建立健全内部管理和控制制度，深入加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理，逐步形成了较为完善的法人治理结构和运作机制。具体如下：

1、关于股东及股东会运行情况

公司高度重视股东在公司发展中的地位和作用，严格按照《公司法》《公司章程》以及《公司股东会议事规则》的规定召集、召开股东会，公司严格遵守股东会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东会，充分保障了公司股东尤其是中小股东的利益。

2、关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务和自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立。公司董事会及内部机构均独立运作。公司控股股东一直严格按照法律法规和《公司章程》的相关规定善意行使股东权利，促进上市公司规范运作，不存在直接或间接干预上市公司的决策和经营活动的情形，报告期内未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金和资产的情况，公司不存在违规对外担保的情况。

3、关于董事及董事会运行情况

公司按照《公司法》《公司章程》以及《公司董事会议事规则》的规定规范运作董事会。公司董事认真履行股东会所赋予的职责和权力，有效发挥董事会职能。各位董事充分了解董事的权利和义务，在履职过程中忠实诚信、勤勉尽职，认真审阅各项议案，保障公司重大事项决策的科学性和合理性，积极维护公司股东的利益。董事会下设的审计、提名、薪酬与考核和战略与 ESG 四个专门委员会报告期内运行正常，全体委员勤勉尽责为董事会决策提供了科学依据。

4、关于监事会改革情况

为进一步完善公司治理结构，提升公司规范运作水平，并根据中国证监会《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》的要求，公司于 2025 年 10 月 24 日召开了第十届董事会第二十四次会议，于 2025 年 11 月 11 日召开了 2025 年第二次临时股东会，审议通过了《关于取消监事会并修订〈公司章程〉的议案》，对《公司章程》中部分条款进行修订，同时结合公司治理改革实际情况，公司取消监事会，由董事会审计委员会行使新《公司法》规定的监事会职权，《监事会议事规则》等监事会相关制度同步废止。

报告期内，公司治理与《公司法》、中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
孙中峰	董事长	男	50	2024-07-04							是
卢醇	董事	男	45	2024-01-31							是
王晓丹	董事	女	46	2024-01-08							是
马慧民	董事、总经理	男	46	2024-07-29						60.33	是
黄钟伟	独立董事	男	39	2024-01-08						15	否
毛玲玲	独立董事	女	50	2024-05-31						15	否
任新建	独立董事	男	49	2025-02-20						12.9	否
胡申	副总经理、董事会秘书	男	44	2014-03-05						50.93	否
成佳	副总经理	女	40	2024-11-22						43.47	否
赵浚宏	副总经理	男	40	2025-12-10						24.5	否
李炜勇	财务总监	男	58	2016-01-19						44.6	否
何万篷	独立董事（离任）	男	51	2019-02-20	2025-01-23					2.1	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	268.83	/

注：报告期内，公司控股股东市北集团支付马慧民先生 2022 年 1 月至 2024 年 7 月在其任职期间的绩效考核奖励。

姓名	主要工作经历
孙中峰	历任上海市科学学研究所助理研究员、工会副主席，上海市科学技术委员会发展研究处主任科员、处长助理、市科技党委办公室副主任、市科委发展研究处副处长、处长、战略规划处处长，上海市静安区宝山路街道党工委副书记、办事处主任，静安区科学技术委员会（信息化委）党组书记、主任，静安区科技和经济委员会党组书记、主任。现任上海市北高新（集团）有限公司党委书记、董事长，上海市北高新股份有限公司董事长，上海数据港股份有限公司董事长。
卢醇	历任上海金贸资产管理有限公司党委办公室科员，上海金贸资产经营有限公司资产管理部经理助理，上海金贸资产管理有限公司综合办公室主任，上海大宁资产经营（集团）有限公司行政办公室主任助理、副主任、主任、党群工作部主任、行政总监、总经理助理、副总经理，兼任上海大宁建设投资管理有限公司执行董事、总经理，上海市北高新股份有限公司总经理。现任上海市北高新（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理，上海市北

	高新股份有限公司董事，上海数据港股份有限公司董事。
王晓丹	历任静安区审计局副局长科员、经济责任审计科副科长，静安区国资委组织人事科科长、区董监事管理中心主任，上海九百（集团）有限公司副总经理，上海大宁资产经营（集团）有限公司董事、总会计师。现任上海市北高新（集团）有限公司党委委员、董事、总会计师，上海市北高新股份有限公司董事。
马慧民	历任中国浦东干部学院教师、院务办公室副处级调研员，上海大数据联盟常务副秘书长、上海超级计算中心云计算和大数据部部长、上海市北高新股份有限公司副总经理、上海市北高新（集团）有限公司副总经理。现任上海市北高新股份有限公司董事、总经理，兼任上海市欧美同学会常务理事，上海市科协常委。
黄钟伟	历任英国伦敦大学城市学院会计学讲师、高级讲师，英国布里斯托大学高级联席教师，法国高等经济与商业科学学校访问教授。现任复旦大学管理学院会计学系副教授，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事，三只松鼠股份有限公司独立董事。
毛玲玲	历任上海教育出版社编辑，华东政法大学讲师、副教授。现任华东政法大学教授、博导，华东政法大学金融监管与刑事治理研究中心主任。兼任上海市北高新股份有限公司独立董事，东海证券股份有限公司独立董事，上海开开（集团）有限公司外部董事，上海市应急管理局法律顾问，上海市人民检察院第一分院咨询专家，上海市人民检察院第二分院咨询专家，上海市律师、公证员系列高级职称评审委员会委员，上海市食品安全专家委员会委员。
任新建	历任上海市政府研究室主任科员，上海市发展改革研究院金融研究所所长。现任上海华略智库集团有限公司董事长，兼任上海市北高新股份有限公司独立董事。
胡申	历任上海莱恩达投资有限公司投资部总监助理，上海市北高新（集团）有限公司研究室研究员、大客户经理、资产管理部副经理、投资服务中心主任助理，上海电气工业园区管理有限公司副总经理，上海创越投资有限公司副总经理。现任上海市北高新股份有限公司副总经理、董事会秘书。
成佳	历任上海苏河湾投资控股有限公司研究室主任、综合管理部经理、行政办公室主任，上海市北高新股份有限公司行政总监，上海市北高新（集团）有限公司董事会秘书，上海市北高新股份有限公司监事。现任上海市北高新股份有限公司副总经理。
赵浚宏	历任上海华东科技杂志社记者、研究部副主任，上海市张江高新区管委会政策研究处科员，上海市北高新股份有限公司战略发展部主任助理、副主任、主任，上海云中芯企业发展有限公司副总经理、董事长。现任上海市北高新股份有限公司副总经理，兼任上海云中芯企业发展有限公司董事长。
李炜勇	历任煤炭科学研究总院上海分院财务处副处长，上海新黄浦置业股份有限公司财务经理，上海精文投资有限公司财务融资部副总经理，上海市北高新（集团）有限公司财务部副经理、投资管理部副经理，上海市北高新股份有限公司审计室主任，上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司总经理。现任上海市北高新股份有限公司财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
孙中峰	上海市北高新（集团）有限公司	党委书记、董事长	2024年6月	
卢醇	上海市北高新（集团）有限公司	党委副书记、总经理	2024年7月	
王晓丹	上海市北高新（集团）有限公司	党委委员、董事、总会计师	2023年7月	
在股东单位任职情况的说明	无			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
孙中峰	上海数据港股份有限公司	董事长	2024年7月	
卢醇	上海数据港股份有限公司	董事	2024年9月	
马慧民	上海通赋云计算科技有限公司	法定代表人、董事长	2019年5月	
黄钟伟	复旦大学管理学院会计学系	副教授	2021年6月	
黄钟伟	三只松鼠股份有限公司	独立董事	2021年12月	
毛玲玲	华东政法大学	教授	2005年7月	
毛玲玲	东海证券股份有限公司	独立董事	2024年8月	
毛玲玲	上海开开（集团）有限公司	外部董事	2025年11月	
任新建	上海华略智库集团有限公司	董事长	2015年8月	
胡申	上海市北科技创业投资有限公司	董事	2019年10月	
胡申	上海闸北绿地企业发展有限公司	董事	2018年8月	
胡申	上海浦江数链数字科技有限公司	董事	2023年9月	
成佳	上海数据港股份有限公司	监事	2021年4月	2025年11月
赵浚宏	上海云中芯企业发展有限公司	董事长	2023年4月	
李炜勇	南通新城创置房地产有限公司	监事	2014年1月	
李炜勇	上海前城企业发展有限公司	监事会主席	2017年10月	2025年12月
在其他单位任职情况的说明	无			

(一) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	董事的报酬由董事会提出方案后提交股东会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会于2025年4月10日召开了2025年第一次会议，认为2025年公司的薪酬工作要继续根据董事会薪酬与考核委员会的指示，紧密围绕公司的经营战略，进一步提高薪酬管理的科学化、规范化、合理化，努力实现高级管理人员在薪酬分配上“责任与利

	益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标，促进公司持续、稳定、健康发展。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事的报酬根据公司股东会决议确定；高级管理人员根据公司有关制度按岗位和绩效发放报酬。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	董事长孙中峰、董事卢醇、董事王晓丹在报告期内在公司控股股东市北集团或其任职单位领取报酬；董事总经理马慧民、副总经理董事会秘书胡申、副总经理成佳、副总经理赵浚宏、财务总监李炜勇按照其在公司所任管理职位领取报酬。报告期内公司取薪的董事和高级管理人员应付报酬共计为人民币 268.83 万元（税前）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期末全体董事和高级管理人员在公司实际获得报酬合计人民币 268.83 万元（税前），其中独立董事实际获得报酬合计人民币 45 万元（税前）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况；公司非独立董事、高级管理人员依据公司薪酬与考核规定获得相应的薪酬。绩效考核工作按公司薪酬与考核管理制度确定考核结果，已完成发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	报告期内，公司总经理作为静安区区管企业领导人员，部分绩效薪酬采用递延支付方式，待三年任期考核完成后递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(三) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
何万篷	独立董事	离任	个人原因

(四) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
孙中峰	否	12	12	5	0	0	否	3
卢醇	否	12	12	5	0	0	否	1
王晓丹	否	12	12	5	0	0	否	3
马慧民	否	12	12	6	0	0	否	3
黄钟伟	是	12	12	5	0	0	否	3
毛玲玲	是	12	12	5	0	0	否	3
任新建	是	11	11	7	0	0	否	2
何万篷	是	1	1	1	0	0	否	0

(离任)							
------	--	--	--	--	--	--	--

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	3

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	黄钟伟、毛玲玲、王晓丹
提名委员会	毛玲玲、任新建、卢醇
薪酬与考核委员会	任新建、孙中峰、黄钟伟
战略与 ESG 委员会	孙中峰、任新建、毛玲玲、卢醇、马慧民

(二) 报告期内审计委员会召开8次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025年4月9日	1、审议通过了《中汇会计师事务所关于2024年财务报表审计情况及管理层建议的汇报》 2、审议通过了《2024年年度报告及摘要》 3、审议通过了《2024年度内部控制及内部审计工作报告》 4、审议通过了《2024年度内部控制评价报告》 5、审议通过了《2025年内部审计工作计划》 6、审议通过了《2024年度财务决算和2025年财务预算》 7、审议通过了《2025年预计日常关联交易的议案》 8、审议通过了《关联方名单》 9、审议通过了《审计委员会2024年履职报告》 10、审议通过了《关于变更会计政策的议案》 11、审议通过了《关于对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告的议案》 12、审议通过了《关于公司对会计师事务所2024年度履职情况评估报告的议案》 13、审议通过了《关于全资子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》	1、公司2025年预计日常关联交易主要为公司与关联人之间发生的房产租赁、物业服务、电费结算及咨询服务等日常经营性交易，符合公司日常生产经营实际情况，交易定价遵循公平、公正、公允的市场化原则。2025年预计日常关联交易对公司财务状况和经营成果不构成重大影响，不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情况。同意将《2025年预计日常关联交易的议案》提交公司董事会审议。 2、本次关联交易定价以市场化原则为基础，经双方协商确定执行，交易定价及条款设计遵循公允、公平、公正原则，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，不会对公司经营独立性构成影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意该议案提请公司董事会审议。 3、本次会计政策变更是公司根据财政部发布的准则解释第17号的规定和要求进行的变更，符合相关法律法规的规定和公司的实际情况，不涉及对以前年度的追溯调整，不会对公司财务状况、经营成果、现金流量产生重大影响。同意将该议案提交公司董事会审议。	
2025年4月24日	1、审议通过了《2025年第一季度报告》	公司2025年一季报客观反映了第一季度的财务状况和经营成果，内容真实、完整、准确，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。	
2025年5月19日	1、审议通过了《关于控股子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》	本次关联交易定价在基于评估结果的基础上经双方协商确定，交易定价及条款设计遵循公允、公平、公正原则，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，不会对公司经营独立性构成影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意该议案提请公司董事会审议。	
2025年8月22日	1、审议通过了《关于公司2025年半年度报告及其摘要》 2、审议通过了《关于公司2025年上半年内部控制管理的汇报》	公司2025年半年报客观反映了半年度的财务状况和经营成果，内容真实、完整、准确，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。	

<p>2025年10月24日</p>	<p>1、审议通过了《2025年第三季度报告》 2、审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》 3、审议通过了《关于子公司关联交易的议案》</p>	<p>1、公司2025年三季报客观反映了第三季度的财务状况和经营成果，内容真实、完整、准确，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、中汇会计师事务所具有丰富的执业经验，具备为上市公司提供财务审计服务和内部控制审计服务的能力。中汇会计师事务所在为公司提供2024年度审计服务工作中，能够按照中国注册会计师审计准则实施审计工作，遵循独立、客观、公正的执业准则，出具的审计报告能够客观、公允地反映公司财务状况及经营成果。综上，审计委员会认为中汇会计师事务所能够满足公司2025年度财务审计和内部控制审计的工作要求，建议续聘中汇会计师事务所作为公司2025年度财务审计机构和内部控制审计机构，并同意将上述事项提交公司董事会审议。 3、本次关联交易定价以市场化原则为基础，经双方协商确定执行，交易定价及条款设计遵循公允、公平、公正原则，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，不会对公司经营独立性构成影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意该议案提请公司董事会审议。</p>	
<p>2025年11月7日</p>	<p>1、审议通过了《关于全资子公司签订SAP（中国）科创赋能中心委托服务协议暨关联交易的议案》 2、审议通过了《关于全资子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》</p>	<p>1、本次关联交易遵循公平、合理、平等互利的定价原则，并由上海申北会计师事务所有限公司出具了赋能中心项目建设资金使用情况审计报告，在此基础上，双方确定本次关联交易的价格。本次关联交易不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，不会对公司经营独立性构成影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意该议案提请公司董事会审议。 2、本次关联交易定价以市场化原则为基础，经双方协商确定执行，交易定价及条款设计遵循公允、公平、公正原则，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，不会对公司经营独立性构成影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意该议案提请公司董事会审议。</p>	
<p>2025年12月15日</p>	<p>1、审议通过了《关于向参股公司同比例增资暨关联交易的议案》</p>	<p>本次关联交易遵循公平、公正原则，交易定价依据完整充分，不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响，不影响公司的独立性，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意将该议案提交董事会审议。</p>	

2025年12月30日	1、审阅《公司2025年度年报工作计划》 2、听取《公司2025年度年报审计计划》	公司2025年度工作计划和2025年度年报审计计划符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定和要求，总体安排目标明确，分工细致，节点清晰。公司管理层应严格按照相关规定要求和确定披露的时间节点进行编制并披露，同时做好内幕信息知情人的保密提示工作。	
-------------	--	---	--

(三) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025年1月23日	1、审议通过了《关于提名公司第十届董事会独立董事候选人的议案》	经公司董事会提名委员会资格审查，任新建先生不存在《公司法》《上市公司独立董事管理办法》《公司章程》等法律法规、规章制度所规定的不得担任公司独立董事的情形，未受过中国证监会、上海证券交易所及其他有关部门的处罚，亦未有被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的现象。其任职资格符合我国有关法律法规及《公司章程》的有关规定，并具备与行使职权相适应的履职能力和条件。同意提名任新建先生为公司第十届董事会独立董事候选人，并将该议案提交公司董事会审议。	
2025年12月8日	1、审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》	经审核，未发现赵浚宏先生存在《公司法》和《公司章程》规定的不得担任公司高级管理人员的情形，亦未有被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况，其任职资格均符合担任上市公司高级管理人员的条件。赵浚宏先生与公司董事、其他高级管理人员及持股5%以上的股东不存在关联关系，也未受过中国证券监督管理委员会及其他部门的处罚或证券交易所惩戒。赵浚宏先生具有丰富的企业经营管理经验，其教育背景、任职经历、专业能力和职业素养均能够胜任所聘任岗位的职责要求。全体委员一致同意将上述议案提交公司董事会审议。	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025年4月10日	1、审议通过了《2024年度公司高级管理人员工作总结》 2、审议通过了《2025年公司高级管理人员薪酬的议案》	2025年公司的薪酬工作要继续根据董事会薪酬与考核委员会的指示，紧密围绕公司的经营战略，进一步提高薪酬管理的科学化、规范化、合理化，努力实现高级管理人员在薪酬分配上“责任与利益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标，促进公司持续、稳定、健康发展。	

(五) 报告期内战略与 ESG委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025年4月10日	1、审议通过了《关于公司未来发展的讨论与分析》	战略与 ESG 委员会严格按照法律、法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过《关于公司未来发展的讨论与分析》。	

(六) 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	120
主要子公司在职员工的数量	512
在职员工的数量合计	632
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	61
技术人员	69
财务人员	36
行政人员	24
物业管理及服务人员	442
合计	632
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	219
大专及以下	413
合计	632

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

薪酬政策的原则：

- 1、公平、公正、透明的原则，使薪酬管理制度科学化、规范化、合理化。
- 2、按劳分配与“责、权、利”相结合的原则，使薪酬与岗位价值高低，履行责任义务相符。
- 3、激励与约束并重的原则，使薪酬的发放与考核、奖惩挂钩，与激励机制挂钩。
- 4、长远发展的原则，使薪酬水平与公司持续健康发展的目标相符。

薪资的构成：

- 1、收入由基本薪资、半年绩效奖金及年度绩效奖金组成。
- 2、基本薪资根据经营规模、岗位职责、从业资历等因素综合确定，按月平均税前发放；半年度绩效以半年度经营目标完成进度为考核基础进行考核，根据考核结果核定半年度奖金；年度绩效奖金以年度经营目标为考核基础，根据完成年度工作目标情况进行考核评分，并核定其个人奖金。
- 3、按照国家和公司规定，享受和缴纳各项社会保险及公积金，并由公司代扣代缴。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

以公司战略与员工需求为主线；以素质提升，能力培养为核心；以针对性、实用性为重点；坚持理论与岗位培训相结合，学习与总结相结合；实现由点、线培训到全面系统性培训转变；实现员工自觉培训、自我培训，建立起全面学习型组织的目标。

通过培训有效整合公司内外资源，提升员工的工作绩效从而增强集团公司的盈利能力，并协助员工制定具有针对性的职业生涯规划从而促进员工与企业双赢发展，塑造企业数智文化、增强企业向心聚力、打造企业产业升级。

2026年主要培训项目：

1、管理人员培训：集中于市场行情分析、企业战略落实、企业文化推广及核心业务推进等方面培训，熟悉上市公司各项规章制度和运作规则，加强公司法人治理，充实必备的上市公司管理岗位知识，从而提高公司管理人员的综合素质和业务能力。

2、青年干部培训：帮助青年干部解决走上管理岗位后遇到的关键问题，掌握核心管理能力，主要落实于业务提升、团队管理、员工激励、职业发展及时间管理等方面培训，完成从个人贡献者到团队管理者的顺利转变。

3、专业技术人员培训：以职（执）业资格准入为主要培训目标，结合通用性技能为培训内容，以特定岗位、特定部门为培训对象的专项培训方案，并与员工职业生涯发展相结合，旨在提高员工的知识、技能。

4、新员工培训：了解公司企业文化及各项规章制度、以岗位为基础的业务流程培训、职业技能培训及自我管理为主的培训。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、《公司章程》规定的利润分配政策：

（一）利润的分配原则：

公司应重视对投资者的合理投资回报，牢固树立投资回报股东的意识，实施积极的利润分配办法，同时兼顾公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

（二）利润分配形式：

公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润。

（三）利润分配的顺序：

公司具备现金分红条件时，公司应当优先采用现金分红方式进行利润分配；其次，考虑采用股票股利等方式进行利润分配。

（四）利润分配的期间间隔：

公司原则上每年进行一次利润分配，董事会可以根据盈利情况和资金需求情况提议公司进行中期利润分配。公司召开年度股东会审议年度利润分配方案时，可审议批准下一年中期利润分配的条件、比例上限、金额上限等。年度股东会审议的下一年中期利润分配上限不应超过相应期间归属于公司股东的净利润。董事会根据股东会决议在符合利润分配的条件下制定具体的中期利润分配方案。

（五）现金分红的条件：

1. 公司该年度或者半年度实现的净利润为正值、且现金流量充裕，公司无重大投资计划或者重大现金支出等事项发生（募集资金投资项目除外），实施现金分红不影响公司后续持续经营和长远发展；

2. 公司累计可供分配的利润为正值；

3. 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（如适用）。

（六）现金分红的比例：

在满足现金分红条件的前提下，公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于三年内实现的年均可分配利润的30%。特殊情况下无法按照上述最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，公司应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。公司当年利润分配方案应当经出席股东会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

(七) 股票股利的分配条件和比例:

根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况,在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下,公司可以另行增加发放股票股利方式进行利润分配。公司应综合考虑公司成长性、每股净资产摊薄等合理因素,确定股票股利分配比例。

(八) 差异化的现金分红政策和比例:

公司董事会综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素,区分下列情形,并按照《公司章程》规定的程序,可提出采取差异化分红政策:

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的,可以按照前项规定处理。

(九) 利润分配政策的决策机制与程序:

1. 董事会审议利润分配需履行的程序和要求:公司在进行利润分配时,公司董事会应当制定分配预案。

董事会审议现金分红具体方案时,应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例等事宜,独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议。审计委员会应就利润分配方案发表意见。

2. 股东会审议利润分配需履行的程序和要求:公司董事会审议通过的公司利润分配方案,应当提交公司股东会进行审议。股东会对利润分配具体方案进行审议时,应当通过多种渠道(包括但不限于电话、传真、董秘信箱、互动平台及邀请中小投资者参会等)主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题。

(十) 现金分红政策的调整机制:

1. 公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要,或者外部经营环境发生变化,确需调整或者变更公司现金分红政策的,调整或者变更后的现金分红政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

2. 有关调整或者变更现金分红政策的议案由董事会制定,独立董事应当对现金分红政策调整发表独立意见。

3. 调整或者变更现金分红政策的议案应提交董事会审议,在董事会审议通过后提交股东会批准,公司应当同时安排现场会议和网络投票方式为社会公众股东参加股东会提供便利。股东会审议调整或者变更现金分红政策的议案需经出席股东会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

(十一) 公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。

(十二) 公司年度报告期内盈利且累计未分配利润为正,未进行现金分红或者拟分配的现金红利总额(包括中期已分配的现金红利)与当年归属于上市公司股东的净利润之比低于 30%的,公司应当在审议通过年度报告的董事会决议公告中详细披露以下事项:

1. 结合所处行业特点、发展阶段和自身经营模式、盈利水平、资金需求等因素,对于未进行现金分红或者现金分红水平较低原因的说明;

2. 留存未分配利润的确切用途以及预计收益情况;

3. 董事会会议的审议和表决情况;

4. 独立董事对未进行现金分红或者现金分红水平较低的合理性发表的独立意见。

(十三) 存在股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。

2、2025 年度利润分配方案:

经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留审计报告,公司 2025 年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润为人民币-31,525.89 万元,母公司实现净利润人民币-8,331.04 万元。截至 2025 年 12 月 31 日,公司合并报表累计可供分配利润为 91,830.99 万元,其中母公司累计可供分配利润为 131,169.53 万元,盈余公积金为人民币 18,714.60 万元,资本公积金为人民币 313,290.26 万元。根据《公司法》《公司章程》的有关规定,结合公司利润状况和经营发展需求,公司 2025 年度不实施

利润分配，也不实施资本公积金转增股本。2026年4月17日，公司召开第十届董事会第三十次会议，审议通过了《2025年度利润分配方案》，本议案尚需提交股东会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	18,733,048.04
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	18,733,048.04
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-154,157,090.05
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-315,258,916.29
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,311,695,321.38

注：鉴于公司2023年度、2025年度未实现盈利且最近三个会计年度（2023-2025）平均净利润为-154,157,090.05元，无法有效计算最近三个会计年度的年均现金分红比例。

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况适用 不适用**(四)报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**适用 不适用

公司建立了高级管理人员的选择、考评机制，高级管理人员的聘任严格按照有关法律法规、《公司章程》和董事会专门委员会实施细则的规定进行，同时通过制订《董事、高级管理人员薪酬管理制度》，建立、健全薪酬考核及激励约束制度，使公司高级管理人员的聘任、考评和激励标准化、程序化、制度化。公司根据年度工作目标和经营计划的完成情况岗位职责完成情况，对公司高级管理人员进行考核并发放年度绩效薪酬。报告期内，公司未实施股权激励。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况适用 不适用

详见公司于2026年4月18日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用**十一、报告期内对子公司的管理控制情况**适用 不适用

报告期内，公司按照《公司章程》及公司相关规章制度开展对子公司的管理，包括通过派遣董事、高级管理人员、财务总监等，掌握投资企业运营情况，参与投资企业经营管理。通过召开股东会、董事会等，对企业重大事项进行决策，并落实股东对于企业经营目标的考核。报告期内，公司在子公司管控方面不存在重大缺陷，对子公司的内部控制得到有效执行。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用**十二、内部控制审计报告的相关情况说明**适用 不适用

公司聘请了中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2025年度的内部控制实施情况进行审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》，详见公司于2026年4月18日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否**十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况**

不适用

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况**(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

√适用 □不适用

详见公司于 2026 年 4 月 18 日在上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 上披露的《2025 年度 ESG 报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	231.1	
其中：资金（万元）	231.1	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		

具体说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司继续与崇明区向化镇 3 个自然村开展“结对帮扶”工作，捐赠人民币 120 万元，用于村级道路修建、基础设施提升、人居环境整治等项目。

2、报告期内，公司参加 2025 年静安区国资系统“慈善联合捐”活动，捐赠人民币 20 万元，用于静安区开展各类安老、扶幼、助学、济困等项目。

3、报告期内，公司助力云南省麻栗坡县打赢脱贫攻坚战，与麻栗坡县大坪镇大石洞村、大坪村和昌平村三个村结对帮扶，捐赠 90.6 万元用于推进当地农产品生产，补助当地公益性岗位，为当地脱贫攻坚贡献一份力量。

4、报告期内，公司通过“结对助学”活动，定向资助高校贫困大学生人民币 3,000 元，帮助更多的大学生克服经济困难，顺利完成学业。

5、报告期内，公司向上海市慈善基金会捐赠人民币 2,000 元，定向用于云南省巧家县职业教育帮扶项目。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	210.8	
其中：资金（万元）	210.8	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		

具体说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司继续与崇明区向化镇 3 个自然村开展“结对帮扶”工作，捐赠人民币 120 万元，用于村级道路修建、基础设施提升、人居环境整治等项目。

2、报告期内，公司助力云南省麻栗坡县打赢脱贫攻坚战，与麻栗坡县大坪镇大石洞村、大坪村和昌平村三个村结对帮扶，捐赠 90.6 万元用于推进当地农产品生产，补助当地公益性岗位，为当地脱贫攻坚贡献一份力量。

3、报告期内，公司向上海市慈善基金会捐赠人民币 2,000 元，定向用于云南省巧家县职业教育帮扶项目。

十七、其他

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	市北集团	1、本次重大资产置换完成后，市北集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东会以及董事会对有关涉及市北集团事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、本次重大资产置换完成后，市北集团与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	2012年4月11日	否		是		
	解决同业竞争	市北集团	1、为避免市北集团及现在或将来成立的全资子公司、附属公司和其他控制的公司与上市公司的潜在同业竞争，市北集团及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务以外新增与上市公司及其下属公司相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与上市公司及其下属公司相同或者相似的业务。2、如市北集团及关联公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则市北集团及关联公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	2012年4月11日	否		是		
	其他	市北集团	市北集团作为第一大股东将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五分开”原则。	2012年4月11日	否		是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	市北集团	本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺如下：本公司全体董事、监事、高级管理人员保证相关内容已经审阅，承诺本次重组的信息披露和《申请文件》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个人和连带的法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让所拥有市北高新的股份。	2014年12月15日	否		是		
	其他	市北集团	本公司作为本次交易的交易对方，承诺如下：本公司保证相关内容已经审阅，承诺向上市公司提供本次重组相关信息以及本次重组的信息披露和《申请文件》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个人和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。	2014年12月15日	否		是		
	其他	市北集团	一、保证市北高新、泛业投资及市北发展的人员独立 1、保证市北高新、泛业投资及市北发展的劳动、人事及薪酬管理与本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间完全独立。2、保证市北高新、	2014年8月6日	否		是		

		<p>泛业投资及市北发展的高级管理人员均专职在市北高新、泛业投资及市北发展任职并领取薪酬，不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织担任除董事、监事以外的职务。3、保证不干预市北高新、泛业投资及市北发展的机构独立1、保证市北高新、泛业投资及市北发展构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展的资产独立、完整1、保证市北高新、泛业投资及市北发展的经营场所独立于本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织。3、除正常经营性往来外，保证市北高新、泛业投资及市北发展不存在资金、资产被本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织占用的情形。四、保证市北高新、泛业投资及市北发展的业务独立1、保证市北高新、泛业投资及市北发展拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织避免从事与市北高新、泛业投资及市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织具有竞争关系的业务。3、保证本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织减少与市北高新、泛业投资及市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联关系；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务独立1、保证市北高新、泛业投资及市北发展建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证市北高新、泛业投资及市北发展独立在银行开户，不与本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织共用银行账户。3、保证市北高新、泛业投资及市北发展的财务人员不在本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织兼职。4、保证市北高新、泛业投资及市北发展能够独立作出财务决策，本公司不干预市北高新、泛业投资及市北发展的资金使用。5、保证市北高新、泛业投资及市北发展依法纳税。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资及市北发展造成的一切损失。</p>					
解决同业竞争	市北集团	<p>1、为避免本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织（以下简称“本公司及关联公司”）与上市公司的潜在同业竞争，本公司及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务外新增与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似的业务。2、在作为市北高新控股股东期间，如本公司及关联公司遇到市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者经济组织主营业务范围内的业务机会，本公司及关联公司将该等合作机会给予市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>	2014年8月6日；承诺履行期限：本次重大资产重组获得中国证监会核准之日（2015年4月23日）至本公司不再拥有对上市公司的实际控制权之日	否	是		
解决关联交易	市北集团	<p>本次发行股份购买资产完成后，本公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本公司在作为市北高新的控股股东期间，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少与市北高新、泛业投资和市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。对于确有必要且无法避免而发生的关联交易，本公司及控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公</p>	承诺发布日期：2014年8月6日；承诺履行期限：本次重大资产重组获得中国证监会核准之日（2015年4月23日）至本公司不再拥有对上市公司的实际	否	是		

		允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批手续，不损害市北高新及其他股东的合法权益。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新、泛业投资与市北发展及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	控制权之日				
其他	市北集团	本公司为本次发行股份购买资产事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。	2014年8月6日	否	是		
其他	市北集团	截至本承诺出具日，本公司对本次市北高新拟购买资产不存在任何形式的资金占用，本公司将维护上市公司资产的独立性，确保本次交易完成后，上市公司不会出现被控股股东及其关联方资金占用的情形，也不会出现对控股股东及其关联方违规担保的情形。	2014年8月6日	否	是		
其他	市北集团	本公司不存在泄露本次发行股份购买资产事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是		
其他	市北集团	一、本公司不存在《收购管理办法》第六条规定的下列情形：1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；3、最近3年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为；4、最近3年有严重的证券市场失信行为；5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。二、本公司最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。	2014年8月6日	否	是		
其他	市北集团	1、本公司已经依法履行对泛业投资和市北发展的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响泛业投资和市北发展合法存续的情况。2、本公司持有的泛业投资和市北发展的股权为本公司实际合法拥有，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。本公司若违反上述承诺，将承担因此给市北高新造成的一切损失。	2014年8月6日	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
2023年10月25日，财政部颁布了17号准则解释，规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”，上述内容自2024年1月1日起施行。根据上述通知要求，公司对现行的会计政策进行相应变更，并按该规定的生效日期执行。详见公司于2025年4月12日通过上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《市北高新关于会计政策变更的公告》（临 2025-013）。	无	无

调整过程及其他说明：

无

2、重要会计估计变更

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 审批程序及其他说明

√适用 □不适用

公司于2025年4月9日召开了第十届董事会审计委员会2025年第一次会议，审议通过了《关于变更会计政策的议案》。于2025年4月10日召开了第十届董事会第二十次会议和第十届监事会第七次会议，审议通过了《关于变更会计政策的议案》，本次会计政策变更是公司根据法律法规和国家统一的会计制度的要求进行的变更，无需提交股东会审议。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	75.8
境内会计师事务所审计年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	李宁、阮喆
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	19.8

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2025年10月24日，公司召开了第十届董事会审计委员会2025年第五次会议，审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》；2025年10月24日，公司召开了第十届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》；2025年11月11日，公司召开了2025年第二次临时股东会，同意续聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度财务审计及内部控制审计会计师事务所。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况**(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未偿还等情况。

十二、重大关联交易**(一)与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于2025年4月10日召开第十届董事会第二十次会议审议通过了《2025年预计日常关联交易的议案》，公司及纳入合并报表范围的各级子公司可能与控股股东市北集团及其控股子公司及其他关联企业发生的日常关联交易进行了预计。上述议案业经2024年年度股东会审议批准。	2025年4月12日披露的《市北高新关于第十届董事会第二十次会议决议公告》（临2025-009）； 2025年4月12日披露的《市北高新2025年预计日常关联交易事项的公告》（临2025-012）； 2025年5月29日披露的《市北高新2024年年度股东大会决议公告》（临2025-022）。

2025年度日常关联交易的预计和执行情况

单位：万元

关联交易类别	关联交易内容	关联人	上年（前次）预计金额	上年（前次）实际发生金额	
向关联人销售产品、商品	房屋租赁	市北集团及其控股子公司	3,000.00	1,762.79	
	电费结算	市北集团及其控股子公司	700.00	253.89	
	委托管理服务费 资金使用费 房屋租赁 物业服务 电费结算	百汇云灏	300.00	98.21	
	房屋租赁 物业服务 电费结算	浦江数链	600.00	412.37	
	物业服务	市北集团及其控股子公司	4,000.00	2,678.28	
	小计			8,600.00	5,205.54
	接受关联人提供的劳务	服务费	北上海	800.00	646.62
办公场地租赁		市北集团	300.00	170.94	

	小计	1,100.00	817.56
	合计	9,700.00	6,023.10

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于2025年12月15日召开了第十届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于向参股公司同比例增资暨关联交易的议案》，公司与上海电气集团置业有限公司、上海市北高新（集团）有限公司对上海云中芯企业发展有限公司进行同比例增资。其中公司出资1.05亿元，电气置业出资1.925亿元，市北集团出资0.525亿元。三方股东增资资金拟5年分期到位，每年缴纳20%。本次增资后，云中芯注册资本增至15.5亿元，原股东持股比例不变。	2025年12月16日披露的《市北高新关于向参股公司同比例增资暨关联交易的公告》（临2025-050）

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引

2024年4月18日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过了《关于接受控股股东财务资助的议案》，市北集团拟向公司及下属公司提供总额不超过人民币20亿元的财务资助，并在该额度内可以循环使用，实际金额以届时到账金额为准，贷款利率不高于全国银行间同业拆借中心受权公布的同期贷款市场报价利率，公司及下属公司对该项财务资助无相应抵押或担保。借款期限自公司2023年度股东会批准该议案之日起不超过三年，公司可以根据实际经营情况和资金情况提前还款。该项财务资助到期后，经双方协商可以展期。上述议案经公司于2024年5月31日召开的2023年年度股东会审议通过。截至本报告期末，市北集团向本公司及下属公司已提供财务资助共计人民币3.3亿元。

2024年4月20日披露的《市北高新关于第十届董事会第四次会议决议公告》（临2024-012）；
2024年4月20日披露的《市北高新关于接受控股股东财务资助的公告》（临2024-016）；
2024年6月1日披露的《市北高新2023年年度股东大会决议公告》（临2024-026）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1)、2021年10月18日，公司召开第九届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案》。公司控股子公司云盟汇与三方股东签署《借款展期协议》，对原借款协议进行展期，展期期限为原借款协议顺延三年，协议期满，若双方均未提出终止或修改合同，即视为自动延期一个合同期限。借款展期的借款额度不变，不超过人民币20,000万元，其中公司借款不超过人民币7,000万元，泛业投资借款不超过人民币7,000万元，市北集团借款不超过人民币6,000万元，并在该额度内可以循环使用，借款金额以实际发生为准。借款采用固定利率，新增借款以每次支付借款前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）确定，借款期限内利率不变。原协议项下余额借款利率以2021年10月20日LPR上浮50bp确定，借款期限内利率不变。详见公司通过上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《市北高新关于向公司控股子公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的公告》（临2021-031）。市北集团于2025年2月5日向云盟汇提供股东同比例借款2,040万元。

(2)、2024年12月13日，公司召开了第十届董事会第十五次会议，审议通过了《关于向公司控股子公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》。公司与公司全资子公司上海泛业投资顾问有限公司（以下简称“泛业投资”）、控股股东上海市北高新（集团）有限公司按股权比例同比例向公司控股子公司上海市北高新云盟汇企业发展有限公司提供借款合计不超过人民币50,000万元，其中公司借款不超过人民币17,500万元，泛业投资借款不超过人民币17,500万元，市北集团借款不超过人民币15,000万元。本次借款期限为自2024年12月17日起至2029年12月16日止，本金可分次发放，借款到期日不变。借款采用固定利率，为合同签订时全国银行间同业拆借中心受权公布的5年期贷款市场报价利率（LPR），借款期限内利率不变，付息方式为合同到期后一次性支付。详见公司通过上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《市北高新关于向公司控股子公司提供股东同比例借款暨关联交易的公告》（临2024-054）。市北集团于2025年2月5日向云盟汇提供股东同比例借款2,370万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

1、2025年4月10日，公司召开了第十届董事会第二十次会议，审议通过了《关于全资子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意数通链谷承租开创公司持有的上海市静安区康宁路288弄2号12层和上海市静安区康宁路288弄5号4层03和04室，合同期限3年，租赁面积2223.64平方米，租金总额为人民币944.11万元。

2、2025年5月19日，公司召开了第十届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于控股子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意云盟汇承租市北集团持有的上海市静安区共和新路3201弄6号、7号，合同期限10年，租赁面积2819.18平方米，租金总额为人民币2,718.37万元。

3、2025年10月24日，公司召开了第十届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于子公司关联交易的议案》，同意市北发展、新市北物业与数据港分别签订房屋租赁合同和物业服务合同，市北发展将位于上海市静安区江场三路217号4层401室、江场三路219号1层101室、江场三路223号1-2层及江场三路223号3层301室出租给数据港用于其日常经营，合计交易金额人民币2,989.57万元。

4、2025年11月7日，公司召开了第十届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于全资子公司签订SAP（中国）科创赋能中心委托服务协议暨关联交易的议案》，同意聚能湾与市北集团签订《SAP（中国）科创赋能中心委托服务协议》，由市北集团支付2025年“SAP（中国）科创赋能中心”建设运营费用299.80万元。

5、2025年11月7日，公司召开了第十届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于全资子公司签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意开创公司将位于上海市静安区康宁路298、308号101室、康宁路288弄5号2、3层出租给数通链谷，合计交易金额人民币1,165.53万元。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	70,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	70,000
担保总额占公司净资产的比例（%）	8.77
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	70,000
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	70,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	82,102
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	78,682
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海市北高新（集团）有限公司	0	844,465,512	45.08	0	无		国有法人
市北高新集团（香港）有限公司	0	15,245,547	0.81	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	156,097	8,392,483	0.45	0	未知		境外法人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	414,349	5,959,206	0.32	0	未知		其他
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	2,123,500	4,916,822	0.26	0	未知		其他
厉瞬敏	1,721,700	4,892,200	0.26	0	未知		境内自然人
周永山	2,600	4,776,401	0.25	0	未知		境内自然人
宋秋玲	3,329,445	4,329,445	0.23	0	未知		境内自然人
吴强	4,277,300	4,277,300	0.23	0	未知		境内自然人
GUOTAI JUNAN SECURITIES （HONG KONG） LIMITED	1,519,292	4,226,600	0.23	0	未知		境外法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海市北高新（集团）有限公司	844,465,512	人民币普通股	844,465,512				
市北高新集团（香港）有限公司	15,245,547	境内上市 外资股	15,245,547				
香港中央结算有限公司	8,392,483	人民币普通股	8,392,483				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,959,206	人民币普通股	5,959,206				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	4,916,822	人民币普通股	4,916,822				
厉瞬敏	4,892,200	人民币普通股	4,892,200				
周永山	4,776,401	人民币普通股	4,776,401				
宋秋玲	4,329,445	人民币普通股	4,329,445				
吴强	4,277,300	人民币普通股	4,277,300				
GUOTAI JUNAN SECURITIES（HONG KONG） LIMITED	4,226,600	境内上市 外资股	4,226,600				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、市北高新集团（香港）有限公司为上海市北高新（集团）有限公司全资子公司，互为一致行动人。 2、其余股东关联关系或一致行动未知。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(二) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

适用 不适用

名称	上海市北高新（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	孙中峰
成立日期	1999年4月7日
主要经营业务	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海数据港股份有限公司，股票代码：603881，市北集团持股数量：236,893,523股，占总股本比例：32.98%。
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

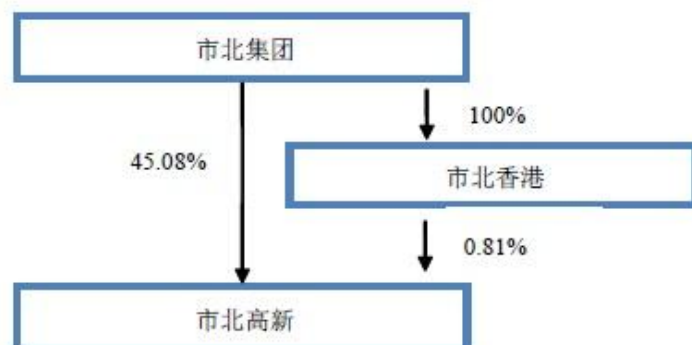
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1、 法人**

√适用 □不适用

名称	上海市静安区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	龙芳
成立日期	
主要经营业务	依照《中华人民共和国公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市静安区人民政府授权代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	无

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

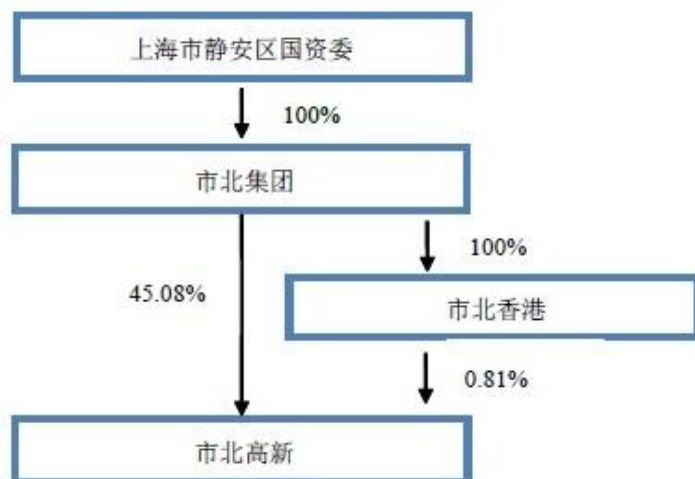
□适用 √不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
上海市北高新股份有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	24市新01	256532	2024年11月20日	2024年11月22日		2027年11月22日	9.5	2.25	按年付息，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
24市新01	公司于2025年11月24日兑付“24市新01”利息人民币21,375,000.00元。本次利息兑付对象为截至2025年11月21日上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“24市新01”持有人。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路669号博华广场33层	不适用	李邹宙	15026520679

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

(二)公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1) 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(三)专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四)报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

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

是 否

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

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%

是否超过合并口径净资产的10%：是 否

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

2、负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为52.52亿元和48.18亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.26%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		8.00	9.50	17.50	36.32
银行贷款		9.60	17.78	27.38	56.83
其他有息债务			3.30	3.30	6.85
合计		17.60	30.58	48.18	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额9.5亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额8.00亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为98.01亿元和101.66亿元，报告期内有息债务余额同比变动3.72%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		8.00	9.50	17.50	17.22
银行贷款		18.19	61.83	80.02	78.71
其他有息债务		0.44	3.70	4.14	4.07
合计		26.62	75.04	101.66	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额9.5亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额8.00亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

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

适用 不适用

(3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	公司于2025年10月24日召开第十届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于修订公司相关治理制度的议案》，对公司相关治理制度进行修订，具体内容详见公司通过上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《信息披露事务管理制度》《银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》。
-----------------	---

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海市北高新股份有限公司2023年度第一期中期票据	23市北股份MTN001	102382841	2023年10月23日至24日	2023年10月25日	2026年10月25日	8	3	按年付息,到期一次性还本	银行间市场	银行间市场的机构投资者	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日在全国银行间债券市场流通转让,按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23市北股份MTN001	公司于2025年10月25日完成23市北股份MTN001的付息手续,付息金额为24,000,000.00元。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名(如适用)	联系人	联系电话
兴业银行股份有限公司	上海市静安区江宁路168号	不适用	丁文洁	021-62677777-211487

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
23 市北股份 MTN001	8	8	0	不适用	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-330,958,174.89	28,236,841.16	-1,272.08	本期营业收入减少，新竣工的静安国际科创社区产业载体摊销成本同比大幅增加。
流动比率	1.12	1.65	-32.24	本期存货减少。
速动比率	0.25	0.26	-2.17	
资产负债率 (%)	60.67	59.67	1.68	
EBITDA 全部债务比	0.03	0.06	-55.15	本期利润总额减少。
利息保障倍数	-0.17	1.50	-111.08	本期息税前利润减少。
现金利息保障倍数	1.38	-0.01	-9,616.18	本期经营活动现金净流量增加，本期付现所得税同比增加。
EBITDA 利息保障倍数	1.32	2.62	-49.54	本期利润总额减少。
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

中汇会审[2026]6084号

上海市北高新股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海市北高新股份有限公司(以下简称市北高新)财务报表,包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表,2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了市北高新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、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于市北高新,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

(一) 房地产销售及租赁收入确认

1. 事项描述

如财务报表附注五(六十)所述,市北高新2025年度营业收入为109,964.00万元,其中房地产销售收入21,602.92万元,占营业收入总额的19.65%;租赁收入49,480.70万元,占营业收入总额的45.00%。市北高新将房地产项目的控制权已经转移给买方,确认房地产项目销售收入实现;租赁收入按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额,在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

由于收入是公司的关键业绩指标之一,营业收入的确认对公司的重要性及对利润的重大影响,因此我们将其确定为关键审计事项。

2. 审计中的应对

(1) 针对房地产销售项目收入,我们实施的审计程序主要包括:

- 1) 了解、评价并测试公司与房地产销售项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
- 2) 获取并了解与收入确认相关的会计政策,复核相关会计政策是否符合准则的要求并得到一贯地运用;
- 3) 获取并检查房产销售合同,对与房地产销售收入确认相关的控制权转移时点进行分析和评估;
- 4) 针对大额房产销售收入执行函证程序,以确认销售收入的准确性;
- 5) 检查与确认房产销售收入相关的支持性文件,包括销售合同、销售发票、收款凭证、房屋交接流转单等,以评估相关收入确认是否符合公司的收入确认政策;
- 6) 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止测试,检查相关支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已在恰当会计期间确认。

(2) 针对房地产租赁项目收入,我们实施的审计程序主要包括:

- 1) 了解、评价并测试公司与房地产租赁项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
- 2) 获取并了解与收入确认相关的会计政策,复核相关会计政策是否符合准则的要求并得到一贯地运用;

3) 获取房地产租赁收入台账, 查看所有的租赁合同, 根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较, 检查租赁收入的准确性和完整性;

4) 针对房地产租赁收入选取样本执行函证程序, 以确认销售收入的准确性;

5) 在资产负债表日前后对房地产租赁收入进行截止测试, 检查相关支持性文件, 以评价相关房地产租赁收入是否已在恰当会计期间确认。

(二) 存货可变现净值的评估

1. 事项描述

如财务报表附注五(十)所述, 市北高新于 2025 年 12 月 31 日已完工开发产品、开发成本(以下统称“存货”)账面价值合计 410,538.53 万元, 占公司资产总额的比例为 20.23%, 该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

管理层确定资产负债表日每个房地产开发项目的可变现净值。在确定存货项目可变现净值的过程中, 管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计, 并估算每个房地产项目的预期未来净售价(参考附近地段房地产项目的最近交易价格)和未来销售费用以及相关销售税金等。该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对市北高新资产的重要性, 且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险, 我们将对市北高新存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对市北高新与评价存货可变现净值相关的审计程序包括:

(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;

(2) 对房地产项目进行实地查看, 观察项目开发进度;

(3) 询问管理层这些在开发项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算;

(4) 评价管理层所采用的估值方法, 并将估值中采用的关键估计和假设, 包括与评价净售价有关的关键估计和假设, 与市场可获取数据进行比较, 以确认管理层进行存货可变现净值测试中采用的数据的合理性;

(5) 将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较, 并将截至 2025 年 12 月 31 日发生的成本与截至 2025 年 12 月 31 日的预算进行比较, 以评价管理层预测的准确性和预算过程的合理性。

(三) 金融工具公允价值的评估

1. 事项描述

如财务报表附注五(二)、(十九)所述, 截至 2025 年 12 月 31 日, 市北高新以公允价值计量的金融工具即财务报表项目中的交易性金融资产和其他非流动金融资产账面余额为人民币 102,645.72 万元, 占期末资产总额的 5.06%。

市北高新以公允价值计量的金融工具的估值以市场数据和估值模型为基础, 其中估值模型通常需要大量的参数输入。当估值技术使用重大不可观察参数时, 即第三层次公允价值计量的金融工具情形下, 不可观察参数的确定涉及管理层的重大判断。管理层聘请了外部独立评估机构对第三层次公允价值计量的金融工具公允价值进行评估。

由于部分以公允价值计量的金融工具公允价值的评估较为复杂, 且估值模型中使用的参数涉及管理层的重大判断, 我们将金融工具公允价值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对金融工具公允价值的评估, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 选取本年新增的第三层次公允价值计量的金融工具项目, 查阅 2025 年度签署的投资协议, 了解相关投资条款, 并识别与金融工具估值相关的条件;

(2) 了解并评价管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性;

(3) 对评估机构评估过程中选取的重要参数, 评估方法、估值模型等进行复核;

(4) 根据相关会计准则, 评价与金融工具公允价值相关披露的合理性。

四、其他信息

市北高新管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估市北高新的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算市北高新、终止运营或别无其他现实的选择。

市北高新治理层(以下简称治理层)负责监督市北高新的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就市北高新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等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·杭州

中国注册会计师：李宁
(项目合伙人)

中国注册会计师：阮喆

报告日期：2026年4月17日

财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五(一)	1,024,070,630.82	983,639,734.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	54,610,393.77	70,726,518.99
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五(五)	178,704,427.90	224,485,748.54
应收款项融资			
预付款项	五(八)	5,928,616.80	6,952,936.37
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五(九)	26,152,547.44	33,525,985.51
其中：应收利息			
应收股利		-	10,384,620.00
买入返售金融资产			
存货	五(十)	4,105,385,294.87	6,649,378,301.44
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五(十三)	273,003,694.03	253,621,811.25
流动资产合计		5,667,855,605.63	8,222,331,036.25
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(十七)	1,549,005,798.36	1,565,008,355.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五(十九)	971,846,792.17	969,509,092.17
投资性房地产	五(二十)	10,917,709,754.28	9,875,787,325.14
固定资产	五(二十一)	7,235,536.02	7,257,657.96
在建工程	五(二十二)	987,380,453.77	7,025,468.47
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五(二十五)	34,897,013.28	34,349,527.60
无形资产	五(二十六)	730,583.15	1,003,723.09
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			

商誉	五(二十七)	56,085,152.40	56,085,152.40
长期待摊费用	五(二十八)	5,595,730.24	8,272,870.01
递延所得税资产	五(二十九)	29,873,068.33	46,327,198.29
其他非流动资产	五(三十)	63,698,174.97	-
非流动资产合计		14,624,058,056.97	12,570,626,370.87
资产总计		20,291,913,662.60	20,792,957,407.12
流动负债：			
短期借款	五(三十一)	460,296,572.21	950,735,472.22
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五(三十五)	850,571,589.82	1,059,532,776.28
预收款项	五(三十六)	67,583,308.34	65,043,218.24
合同负债	五(三十七)	14,831,908.71	213,926,793.93
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五(三十八)	17,417,233.03	16,257,637.34
应交税费	五(三十九)	73,769,740.11	78,660,900.77
其他应付款	五(四十)	1,389,029,521.54	1,796,283,378.84
其中：应付利息			
应付股利		14,425,000.00	6,125,000.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五(四十二)	2,189,983,118.72	809,050,926.20
其他流动负债	五(四十三)	5,582,104.83	5,015,585.26
流动负债合计		5,069,065,097.31	4,994,506,689.08
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五(四十四)	6,182,632,535.47	5,549,454,991.76
应付债券	五(四十五)	949,657,125.62	1,748,785,753.34
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五(四十六)	40,736,315.45	41,451,633.15
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五(五十)	4,254,175.42	4,095,080.58
递延所得税负债	五(二十九)	65,331,828.94	69,023,521.24
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,242,611,980.90	7,412,810,980.07
负债合计		12,311,677,078.21	12,407,317,669.15
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五(五十二)	1,873,304,804.00	1,873,304,804.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(五十四)	3,102,684,250.20	3,102,684,250.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五(五十八)	195,087,985.30	195,087,985.30
一般风险准备			
未分配利润	五(五十九)	918,309,944.25	1,252,301,908.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,089,386,983.75	6,423,378,948.08
少数股东权益		1,890,849,600.64	1,962,260,789.89
所有者权益（或股东权益）合计		7,980,236,584.39	8,385,639,737.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		20,291,913,662.60	20,792,957,407.12

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海市北高新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		377,934,669.82	356,043,351.73
交易性金融资产		54,610,393.77	70,726,518.99
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七(一)	4,343,535.25	5,230,750.18
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七(二)	3,916,896,984.23	4,887,311,740.00
其中：应收利息		-	-
应收股利		839,925,000.00	1,221,809,620.00
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,353,785,583.07	5,319,312,360.90
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七(三)	9,276,659,784.05	9,286,176,579.87
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		971,768,500.00	969,430,800.00
投资性房地产		132,234.01	246,817.33
固定资产		382,550.40	151,536.46
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,248,943,068.46	10,256,005,733.66
资产总计		14,602,728,651.53	15,575,318,094.56
流动负债：			
短期借款		460,296,572.21	950,735,472.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,611,734.57	1,981,086.58
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		7,747,769.11	6,370,407.51
应交税费		3,213,767.14	4,646,370.88
其他应付款		3,537,236,046.97	4,365,483,671.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,308,014,655.66	435,594,263.15
其他流动负债		107,794.20	138,055.30
流动负债合计		5,318,228,339.86	5,764,949,327.62
非流动负债：			
长期借款		1,778,232,000.00	1,396,106,000.00
应付债券		949,657,125.62	1,748,785,753.34
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		51,562,463.81	58,384,798.37
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,779,451,589.43	3,203,276,551.71
负债合计		8,097,679,929.29	8,968,225,879.33

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,873,304,804.00	1,873,304,804.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,132,902,639.64	3,132,902,639.64
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		187,145,957.22	187,145,957.22
未分配利润		1,311,695,321.38	1,413,738,814.37
所有者权益（或股东权益）合计		6,505,048,722.24	6,607,092,215.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,602,728,651.53	15,575,318,094.56

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,099,640,048.24	2,581,523,206.79
其中：营业收入	五(六十)	1,099,640,048.24	2,581,523,206.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,395,575,693.77	2,421,553,189.19
其中：营业成本	五(六十)	932,086,992.51	1,875,309,967.29
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(六十一)	124,247,051.96	186,335,895.50
销售费用	五(六十二)	2,472,560.78	6,280,946.81
管理费用	五(六十三)	74,930,440.41	59,007,783.18
研发费用		-	-
财务费用	五(六十五)	261,838,648.11	294,618,596.41
其中：利息费用		268,915,732.04	304,465,764.39
利息收入		7,373,043.83	10,103,303.21
加：其他收益	五(六十六)	4,592,875.00	-2,233,750.20
投资收益（损失以“-”号填列）	五(六十七)	17,244,984.01	5,488,142.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-31,998,154.90	-1,157,268.69
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）	五(六十九)	-34,561,910.23	-8,481,243.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(七十)	-6,269,067.64	-6,515,238.11
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(七十二)	195,761.13	-17,867.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-314,733,003.26	148,210,060.68
加：营业外收入	五(七十三)	3,644,222.41	5,268,728.67
减：营业外支出	五(七十四)	2,389,354.38	1,811,232.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-313,478,135.23	151,667,556.89
减：所得税费用	五(七十五)	49,074,448.45	56,301,447.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-362,552,583.68	95,366,109.67
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-362,552,583.68	95,366,109.67
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）		-315,258,916.29	30,530,929.39
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-47,293,667.39	64,835,180.28
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-362,552,583.68	95,366,109.67
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
----	----	--------	--------

一、营业收入	十七(四)	93,050,282.41	326,235,446.27
减：营业成本	十七(四)	24,679,265.01	27,412,084.01
税金及附加		3,305,432.35	3,117,656.36
销售费用		-	-
管理费用		25,948,804.13	16,903,264.99
研发费用		-	-
财务费用		130,796,675.69	154,132,387.15
其中：利息费用		135,109,635.97	156,137,711.84
利息收入		4,334,841.13	2,020,460.14
加：其他收益		34,983.17	-2,770,187.35
投资收益（损失以“-”号填列）	十七(五)	35,763,044.24	15,512,916.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-30,516,795.82	1,834,759.02
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）		-34,561,910.23	-8,478,332.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）		318,624.29	-444,719.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-90,125,153.30	128,489,730.52
加：营业外收入		9,564.00	-
减：营业外支出		17,190.21	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-90,132,779.51	128,489,730.52
减：所得税费用		-6,822,334.56	-2,195,546.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-83,310,444.95	130,685,277.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-83,310,444.95	130,685,277.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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		-83,310,444.95	130,685,277.31
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,039,272,487.60	1,282,143,688.64
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(七十七)	26,263,618.01	115,893,263.61
经营活动现金流入小计		1,065,536,105.61	1,398,036,952.25
购买商品、接受劳务支付的现金		553,315,810.91	1,155,775,299.45
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		174,948,256.67	161,506,492.81
支付的各项税费		208,612,184.00	316,392,222.32
支付其他与经营活动有关的现金	五(七十七)	77,347,390.45	73,426,833.68
经营活动现金流出小计		1,014,223,642.03	1,707,100,848.26
经营活动产生的现金流量净额		51,312,463.58	-309,063,896.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		73,172,409.52	32,942,377.33
取得投资收益收到的现金		35,622,226.94	6,589,777.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		259,875.00	350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五(七十七)	-	13,289,920.00
投资活动现金流入小计		109,054,511.46	52,822,424.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		74,153,646.11	502,291.21
投资支付的现金		85,000,000.00	45,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		159,153,646.11	45,502,291.21
投资活动产生的现金流量净额		-50,099,134.65	7,320,133.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		2,775,623,423.55	5,132,713,243.11
收到其他与筹资活动有关的现金	五(七十七)	44,100,000.00	334,995,454.00
筹资活动现金流入小计		2,819,723,423.55	5,467,708,697.11
偿还债务支付的现金		2,055,868,224.94	4,924,591,558.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		281,421,654.64	295,558,172.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	4,125,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五(七十七)	443,219,978.00	320,826,065.35
筹资活动现金流出小计		2,780,509,857.58	5,540,975,796.47
筹资活动产生的现金流量净额		39,213,565.97	-73,267,099.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	0.78
五、现金及现金等价物净增加额		40,426,894.90	-375,010,860.88
加：期初现金及现金等价物余额		983,636,317.80	1,358,647,178.68
六、期末现金及现金等价物余额		1,024,063,212.70	983,636,317.80

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		115,013,954.90	223,830,854.91
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		704,382,804.65	257,875,116.34
经营活动现金流入小计		819,396,759.55	481,705,971.25
购买商品、接受劳务支付的现金		919,330.20	743,884.82
支付给职工及为职工支付的现金		41,483,749.33	38,109,173.58
支付的各项税费		10,854,882.16	20,793,589.16
支付其他与经营活动有关的现金		169,911,599.21	446,577,144.16
经营活动现金流出小计		223,169,560.90	506,223,791.72
经营活动产生的现金流量净额		596,227,198.65	-24,517,820.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		68,168,872.64	25,578,177.33
取得投资收益收到的现金		44,158,062.49	9,860,146.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	13,289,920.00
投资活动现金流入小计		112,326,935.13	48,728,243.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		279,480.82	30,326.55
投资支付的现金		85,000,000.00	45,000,000.00
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		85,279,480.82	45,030,326.55
投资活动产生的现金流量净额		27,047,454.31	3,697,916.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,705,900,000.00	2,839,300,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		-	316,597,263.00
筹资活动现金流入小计		1,705,900,000.00	3,155,897,263.00
偿还债务支付的现金		1,741,568,000.00	2,622,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		131,941,446.18	131,614,511.64
支付其他与筹资活动有关的现金		433,770,472.34	300,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,307,279,918.52	3,054,414,511.64
筹资活动产生的现金流量净额		-601,379,918.52	101,482,751.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	0.78
五、现金及现金等价物净增加额		21,894,734.44	80,662,848.48
加：期初现金及现金等价物余额		356,039,935.38	275,377,086.90
六、期末现金及现金等价物余额		377,934,669.82	356,039,935.38

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

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											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,102,684,250.20	-	-	-	195,087,985.30		1,252,301,908.58	6,423,378,948.08	1,962,260,789.89	8,385,639,737.97	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,102,684,250.20	-	-	-	195,087,985.30		1,252,301,908.58	6,423,378,948.08	1,962,260,789.89	8,385,639,737.97	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-333,991,964.33	-333,991,964.33	-71,411,189.25	-405,403,153.58	
（一）综合收益总额											-315,258,916.29	-315,258,916.29	-47,293,667.39	-362,552,583.68	
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-18,733,048.04	-18,733,048.04	-24,117,521.86	-42,850,569.90	
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											-18,733,048.04	-18,733,048.04	-24,117,521.86	-42,850,569.90	
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,102,684,250.20				195,087,985.30		918,309,944.25	6,089,386,983.75	1,890,849,600.64	7,980,236,584.39	

上海市北高新股份有限公司2025年年度报告

项目	2024年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,102,684,250.20	-	-	-	182,019,457.57		1,234,839,506.92		6,392,848,018.69	1,907,675,609.61	8,300,523,628.30
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,102,684,250.20				182,019,457.57		1,234,839,506.92		6,392,848,018.69	1,907,675,609.61	8,300,523,628.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									13,068,527.73		17,462,401.66		30,530,929.39	54,585,180.28	85,116,109.67
（一）综合收益总额											30,530,929.39		30,530,929.39	64,835,180.28	95,366,109.67
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配									13,068,527.73		-13,068,527.73			-10,250,000.00	-10,250,000.00
1.提取盈余公积									13,068,527.73		-13,068,527.73				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配														-10,250,000.00	-10,250,000.00
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,102,684,250.20	-	-	-	195,087,985.30	-	1,252,301,908.58	-	6,423,378,948.08	1,962,260,789.89	8,385,639,737.97

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,132,902,639.64				187,145,957.22	1,413,738,814.37	6,607,092,215.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,132,902,639.64				187,145,957.22	1,413,738,814.37	6,607,092,215.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-	-102,043,492.99	-102,043,492.99
（一）综合收益总额									-	-83,310,444.95	-83,310,444.95
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-18,733,048.04	-18,733,048.04
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-18,733,048.04	-18,733,048.04
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,132,902,639.64				187,145,957.22	1,311,695,321.38	6,505,048,722.24

项目	2024年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,132,902,639.64	-	-	-	174,077,429.49	1,296,122,064.79	6,476,406,937.92
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,132,902,639.64	-	-	-	174,077,429.49	1,296,122,064.79	6,476,406,937.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	13,068,527.73	117,616,749.58	130,685,277.31
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,685,277.31	130,685,277.31
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									13,068,527.73	-13,068,527.73	
1.提取盈余公积									13,068,527.73	-13,068,527.73	
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,873,304,804.00	-	-	-	3,132,902,639.64	-	-	-	187,145,957.22	1,413,738,814.37	6,607,092,215.23

公司负责人：孙中峰

主管会计工作负责人：李炜勇

会计机构负责人：吴亦希

一、公司基本情况

(一)公司概况

√适用 □不适用

上海市北高新股份有限公司（以下简称：“市北高新”、“公司”或“本公司”）前身系上海二纺机股份有限公司，于1991年12月10日经上海市人民政府办公厅以沪府办[1991]155号文批准设立的股份有限公司。1992年2月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第5号文批准，向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易；1992年5月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金B股字第1号文批准，向社会公众公开发行境内上市外资股（B股）股票并上市交易。1995年10月4日由国家工商行政管理局换发《企业法人营业执照》，注册号为310000400065302号，公司注册资本为人民币566,449,190.00元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（97）第1047号验资报告。

2009年9月1日，公司召开第六届第二十六次董事会会议审议通过了《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案》。本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成。公司原控股股东太平洋机电（集团）有限公司与上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）签署有关股权划转协议，太平洋机电（集团）有限公司拟将其持有的公司237,428,652股国有股（占公司已发行股本总额的41.92%）无偿划转给市北集团。同日，公司与市北集团签署《资产置换协议》，并于2010年1月18日双方签订《资产置换协议补充协议》（以下合称“《资产置换协议》”），约定公司拟以其除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与市北集团合法拥有的上海开创企业发展有限公司100%股权进行资产置换（如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂），差额部分以现金方式予以补足。

2012年4月10日，公司收到了中国证券监督管理委员会《关于核准上海二纺机股份有限公司重大资产重组方案的批复》（证监许可[2012]438号），核准本次的重大资产出售及重大资产置换方案。

2012年8月22日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司《过户登记确认书》，原控股股东太平洋机电集团已将持有的本公司237,428,652股A股股份（占公司总股本41.92%）无偿划转至市北集团。

2012年8月23日，公司依据《资产置换协议》，将除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债与市北集团合法拥有的上海开创企业发展有限公司100%股权进行资产置换，并向市北集团支付差价人民币1,857,003.79元。双方于2012年8月31日签订《资产置换交割确认书》确认完成本次资产置换。

2012年9月13日，公司领取了新的《企业法人营业执照》。经上海市工商行政管理局核准，公司名称变更为：上海市北高新股份有限公司。公司注册资本为566,449,190.00元。

经公司第七届董事会第三十一次会议及2014年第二次临时股东大会审议通过，公司向市北集团发行股份购买市北集团持有的上海泛业投资顾问有限公司100%股权和上海市北生产性企业服务发展有限公司100%股权并募集配套资金。

2015年4月27日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准上海市北高新股份有限公司向上海市北高新（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]696号），核准本次的重大资产重组方案。

2015年5月28日，公司向市北集团发行股份购买资产完成，公司已收到市北集团缴纳的新增注册资本（股本）合计人民币145,827,372.00元，发行股份购买资产后公司注册资本（股本）变更为712,276,562.00元，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2015]第114308号验资报告验证。

2015年8月7日，公司收到配套募集资金认购款，本公司非公开发行人民币普通股股票48,020,517股，每股面值1.00元，发行价格每股9.91元。发行完成后，公司累计注册资本人民币760,297,079.00元，股本人民币760,297,079.00元。业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2015]31160011号验资报告验证。

2016年2月23日，公司取得上海市工商行政管理局换发的《营业执照》，公司统一社会信用代码：913100006072255050。

经公司2016年第一次临时股东大会决议通过并经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1384号文《关于核准上海市北高新股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向包括公司控股股东市北集团在内的不超过10名特定对象非公开发行股票，市北集团以其持有的上海市北高新欣云投资有限公司49%的股权参与认购，其他特定对象以现金方式认购。本公司本次非公开发行股票176,355,323股，每股面值1.00元，发行价格每股15.31元。

2016年8月19日，公司已收到市北集团及其他6名投资者缴纳的新增注册资本人民币176,355,323.00元。发行完成后，公司累计注册资本人民币936,652,402.00元，股本人民币936,652,402.00元。业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2016]31160012号验资报告验证。

经公司于2017年3月27日召开的第八届董事会第十三次会议及2017年4月20日召开的2016年度股东大会审议通过，公司以资本公积转增股本方式向全体股东每10股转增10股，转增完成后公司总股本由936,652,402股增加至1,873,304,804股。2017年11月3日，公司办妥工商变更登记手续，公司累计注册资本人民币1,873,304,804.00元，股本人民币1,873,304,804.00元。

本公司属商业服务业。主要经营范围为：企业管理咨询，投资管理咨询，商务信息咨询，会展服务（主办、承办除外），建筑规划方案咨询；物业管理；建筑装饰材料的批发、佣金代理（拍卖除外）（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

本财务报表及财务报表附注已于2026年4月17日经公司第十届董事会第三十次会议批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2023年修订）》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

√适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收账款减值、存货、投资性房地产、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见本附注“主要会计政策和会计估计——应收账款”、“主要会计政策和会计估计——存货”、“主要会计政策和会计估计——投资性房地产”和“主要会计政策和会计估计——收入”等相关说明。

（一）遵循企业会计准则的声明

本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、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

√适用 不适用

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
期末账龄超过 1 年的大额应付账款	占期末应付账款的 10%
期末账龄超过 1 年的大额预收款项	占期末预收款项的 10%
金额较大的其他应付款	占期末其他应付款的 5%
重大在建工程	发生额在 500 万元以上
重要的投资活动有关的现金	占投资活动有关的现金流入/流出的 20%
重要的非全资子公司	资产总额在 1 亿元以上
重要的合营企业或联营企业	初始投资成本在 8,000 万元以上

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”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，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或留存收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以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

√适用 □不适用

1. 控制的判断标准及合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中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和综合收益总额项下单独列示。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。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均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. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“主要会计政策和会计估计——长期股权投资”或“主要会计政策和会计估计——金融工具”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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，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。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

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。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“主要会计政策和会计估计——长期股权投资”中“权益法核算的长期股权投资”所述的会计政策处理。

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，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3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。

(十) 外币业务和外币报表折算

□适用 √不适用

(十一) 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法**(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量**

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据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。

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，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

对于非交易性权益工具投资，本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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利（属于投资成本收回

部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时,将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。

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1)、2)情形外,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,可以将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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的,该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失计入当期损益。

(3)金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

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。在非同一控制下的企业合并中,本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益,除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时,将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。

2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融资产转移的确认依据及计量方法”所述的方法进行计量。

3)财务担保合同

财务担保合同,是指当特定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,要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述1)或2)情形的财务担保合同,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:①按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”确定的损失准备金额;②初始确认金额扣除按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4)以摊余成本计量的金融负债

除上述1)、2)、3)情形外,本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量,产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4)权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分:

金融负债,是指符合下列条件之一的负债:

- 1)向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- 2)在潜在不利条件下,与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- 3)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同,且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

4)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同,但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)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中对应终止确认部分的金额之和。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)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(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，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本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。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融负债的分类和后续计量”所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

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或合同资产及《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照该金融工具未来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，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。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（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，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。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十二) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十三) 应收票据

适用 不适用

(十四) 应收账款

√适用 □不适用

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收账款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率，详见“账龄组合预期信用损失率对照表”
关联方组合	应收集团合并范围内关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

账龄组合预期信用损失率对照表：

1) 房产销售、租赁业务组合

账龄	应收账款预期信用损失率 (%)
合同约定收款期内	0.00
超过合同约定收款期 3 个月以内	10.00
超过合同约定收款期 3 个月以外	100.00

2) 非房产销售、租赁业务组合

账龄	应收账款预期信用损失率 (%)
半年以内	0.00
半年至 1 年	10.00
1 至 2 年	30.00
2 至 3 年	80.00
3 年以上	100.00

4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显的应收账款单独进行减值测试。

(十五) 应收款项融资

□适用 √不适用

(十六) 其他应收款

√适用 □不适用

1. 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率，详见“账龄组合预期信用损失率对照表”
押金保证金组合	信用风险较低的其他应收款：押金、保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。
关联方组合	本组合为风险较低应收集团合并范围内关联方的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

账龄组合预期信用损失率对照表：

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
半年以内	0.00
半年至1年	10.00
1至2年	30.00
2至3年	80.00
3年以上	100.00

4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显的其他应收款单独进行减值测试。

(十七) 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

1. 房地产开发企业存货主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地、低值易耗品等。**① 开发用土地的核算方法：**

房产开发过程中的土地出让金、契税和拆迁补偿费，根据成本核算对象，按照实际成本记入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目，待开发房产竣工后，按实际可售建筑面积，分摊记入“开发产品”。

② 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可售建筑的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格并取得测绘面积，达到可销售状态转开发产品，尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④ 开发产品按已归集的成本入账，销售开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

2. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

3. 存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

(十八) 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

详见附注三、（三十五）收入。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

(十九) 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

(二十) 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和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。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，是指对一个企业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。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。

2. 长期股权投资的初始投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应根据是否属于“一揽子交易”分别进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司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。合并成本为购买日购买方为取得对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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。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也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，

其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

3. 长期股权投资的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。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额应当计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后,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和其他综合收益等。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;在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,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,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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。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。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

在持有投资期间,被投资单位编制合并财务报表的,以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 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。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止确认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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而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者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的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，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将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，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。

(二十一) 投资性房地产

如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者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)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20—70	5.00	1.36—4.75

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(二十二) 固定资产

1. 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。

3. 折旧方法

√适用 □不适用

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20—40	5.00%	2.38%—4.75%
专用设备	年限平均法	10	5.00%	9.50%
运输设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%
通用设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(二十三) 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

(二十四) 借款费用

√适用 □不适用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十五) 生物资产

适用 不适用

(二十六) 油气资产

适用 不适用

(二十七) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	5.00

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用 √不适用

(二十八)长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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，以资产组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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组

合的商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉以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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认,在以后期间不予转回。

(二十九)长期待摊费用

√适用 □不适用

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

租入的固定资产发生的改良支出,对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平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用,对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

(三十)合同负债

√适用 □不适用

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

(三十一)职工薪酬

职工薪酬,是指企业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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。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。

根据流动性,职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付,且财务影响重大的,则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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,企业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

本公司按当期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,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。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度(补充养老保险)或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费,相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本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。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(三十二) 预计负债

适用 不适用

(三十三) 股份支付

适用 不适用

(三十四) 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

(三十五) 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1. 收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。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。

满足下列条件之一的，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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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。当履约进度不能合理确定时，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，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，公司考虑下列迹象：(1) 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) 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；(3) 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；(4) 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；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，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，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 本公司收入的具体确认原则

1) 房地产销售收入：

(1) 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品的控制权已经转移给买方；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(3) 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。具体按以下标准确认：

A 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；

C 出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

2) 提供劳务收入

本公司对外提供的劳务收入，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，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，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款。

3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

3. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

(三十六) 合同成本

适用 不适用

1. 合同成本的确认条件

合同成本包括合同取得成本及合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。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，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直

接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；(2)该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

合同取得成本确认的资产与合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。合同取得成本摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,公司首先对按照其他企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产,其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失。

计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额高于该资产账面价值的,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。

(三十七)政府补助

√适用 □不适用

1. 政府补助的分类

政府补助,是指本公司从政府无偿取得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,包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等;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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为:

(1)政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产,或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的,划分为与资产相关的政府补助。

(2)根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的,划分为与收益相关的政府补助。

(3)若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助:1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;2)政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件:

(1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法,且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;

(2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认,或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算,且预计其金额不存在重大不确定性;

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到;

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

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

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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

(三十八)递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项；(3)按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具的股利支出，按照税收政策可在企业所得税税前扣除且所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，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)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2)对于与子公司、合营企业及联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：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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，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)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

对于不是企业合并、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)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等)，公司对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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。

(三十九) 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，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. 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，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；发生的初始直接费用；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。

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

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

(3) 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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。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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

(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按照本附注“主要会计政策和会计估计——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。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(四十) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司作为出租人时，根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 折旧和摊销

本公司对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

8. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息详见本附注“公允价值的披露”。

(四十一)重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

(四十二) 2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

(四十三) 其他

适用 不适用

四、税项**(一) 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、10%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	按超率累进税率 30% - 60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30.00%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

(二) 税收优惠

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2025 年 1 月 1 日，期末系指 2025 年 12 月 31 日；本期系指 2025 年度，上年系指 2024 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

适用 不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,055.00	1,193.00

银行存款	967,426,091.40	973,691,738.30
其他货币资金	56,643,484.42	9,946,802.85
存放财务公司存款		
合计	1,024,070,630.82	983,639,734.15
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

2. 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的款项详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

(二)交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,610,393.77	70,726,518.99	/
其中：			
权益工具投资	54,610,393.77	70,726,518.99	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
合计	54,610,393.77	70,726,518.99	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三)衍生金融资产

□适用 √不适用

(四)应收票据

1. 应收票据分类列示

□适用 √不适用

2. 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

4. 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

5. 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

6. 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(五) 应收账款

1. 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	124,780,287.98	237,257,452.10
其中：6个月以内	110,625,886.38	232,325,515.94
7-12个月	14,154,401.60	4,931,936.16
1至2年	75,233,319.99	10,655,828.37
2至3年	9,998,004.95	8,817,303.23
3年以上	30,080,065.11	22,783,231.30
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	240,091,678.03	279,513,815.00

2. 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	240,091,678.03	100.00	61,387,250.13	25.57	178,704,427.90	279,513,815.00	100.00	55,028,066.46	19.69	224,485,748.54
其中：										
集团合并内关联方组合	6,200,247.07	2.58	-	-	6,200,247.07	4,638,001.08	1.66	-	-	4,638,001.08
账龄组合	233,891,430.96	97.42	61,387,250.13	26.25	172,504,180.83	274,875,813.92	98.34	55,028,066.46	20.02	219,847,747.46
其中：										
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	204,525,934.73	85.19	58,040,258.11	28.38	146,485,676.62	250,552,352.05	89.64	51,834,477.68	20.69	198,717,874.37
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	29,365,496.23	12.23	3,346,992.02	11.40	26,018,504.21	24,323,461.87	8.70	3,193,588.78	13.13	21,129,873.09
合计	240,091,678.03	100.00	61,387,250.13	25.57	178,704,427.90	279,513,815.00	100.00	55,028,066.46	19.69	224,485,748.54

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

(1) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
集团合并内关联方组合	6,200,247.07	-	-
账龄组合	233,891,430.96	61,387,250.13	26.25
其中：			
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	204,525,934.73	58,040,258.11	28.38
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	29,365,496.23	3,346,992.02	11.40
小计	240,091,678.03	61,387,250.13	25.57

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
房产销售、租赁业务应收账款：			
其中：合同约定收款期内	59,463,366.66	-	-
超过合同约定收款期3个月以内	96,691,455.51	9,669,145.55	10.00
超过合同约定收款期3个月以外	48,371,112.56	48,371,112.56	100.00
非房产销售、租赁业务应收账款：			
半年以内	25,089,539.48	-	-
半年至1年	191,188.28	19,118.83	10.00
1至2年	937,600.91	281,280.27	30.00
2至3年	502,873.18	402,298.54	80.00
3年以上	2,644,294.38	2,644,294.38	100.00
合计	233,891,430.96	61,387,250.13	26.25

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见本节三、（十四）应收账款

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

3. 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	55,028,066.46	6,359,183.67	-	-	-	61,387,250.13
合计	55,028,066.46	6,359,183.67	-	-	-	61,387,250.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

4. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海泰科龙实业集团有限公司	73,006,080.00	-	73,006,080.00	30.41	7,300,608.00
上海宝尊电子商务有限公司	20,255,254.51	-	20,255,254.51	8.44	-
上海复交智连科技有限公司	18,675,633.16	-	18,675,633.16	7.78	18,675,633.16

中国电气装备集团储能科技有限公司	11,146,436.20	-	11,146,436.20	4.64	3,540,710.69
喜大(上海)网络科技有限公司	10,938,707.32	-	10,938,707.32	4.55	-
合计	134,022,111.19	-	134,022,111.19	55.82	29,516,951.85

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

(六) 合同资产

1. 合同资产情况

适用 不适用

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

3. 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

4. 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

5. 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(七) 应收款项融资

1. 应收款项融资分类列示

适用 不适用

2. 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

4. 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

5. 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

6. 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

7. 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

8. 其他说明

适用 不适用

(八) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,821,415.79	98.20	6,880,482.84	98.96
1至2年	39,372.00	0.66	16,056.52	0.23
2至3年	11,432.00	0.19	32,192.00	0.46
3年以上	56,397.01	0.95	24,205.01	0.35
合计	5,928,616.80	100.00	6,952,936.37	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网上海市电力公司	5,688,935.07	95.96
合计	5,688,935.07	95.96

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(九) 其他应收款**1. 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		10,384,620.00
其他应收款	26,152,547.44	23,141,365.51
合计	26,152,547.44	33,525,985.51

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股利	-	-	-	10,384,620.00	-	10,384,620.00
其他应收款	26,527,447.62	374,900.18	26,152,547.44	23,606,381.72	465,016.21	23,141,365.51
合计	26,527,447.62	374,900.18	26,152,547.44	33,991,001.72	465,016.21	33,525,985.51

2. 应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3. 应收股利**(1) 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海垠祥置业有限公司	-	10,384,620.00
合计	-	10,384,620.00

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4. 其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	-	2,239.92
押金及保证金	23,721,086.56	19,285,565.62
其他往来款	2,806,361.06	4,318,576.18
合计	26,527,447.62	23,606,381.72

(2) 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	6,971,978.34	10,697,267.35
其中：6个月内	6,898,740.24	10,532,640.22
7-12个月	73,238.10	164,627.13
1至2年	6,874,270.47	4,762,328.84
2至3年	4,696,969.68	2,919,841.49
3年以上	7,984,229.13	5,226,944.04
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	26,527,447.62	23,606,381.72

其他说明：

√适用 □不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	26,527,447.62	100.00	374,900.18	1.41	26,152,547.44
其中：账龄组合	2,806,361.06	10.58	374,900.18	13.36	2,431,460.88
押金保证金组合	23,721,086.56	89.42	-	-	23,721,086.56
关联方组合	-	-	-	-	-
合计	26,527,447.62	100.00	374,900.18	1.41	26,152,547.44

续上表：

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	23,606,381.72	100.00	465,016.21	1.97	23,141,365.51
其中：账龄组合	4,318,576.18	18.29	465,016.21	10.77	3,853,559.97
押金保证金组合	19,285,565.62	81.70	-	-	19,285,565.62
关联方组合	2,239.92	0.01	-	-	2,239.92
合计	23,606,381.72	100.00	465,016.21	1.97	23,141,365.51

1) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

项目	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月内	2,268,900.82	-	-
7-12个月	73,238.10	7,323.81	10.00
1-2年	106,707.70	32,012.31	30.00
2-3年	109,751.92	87,801.54	80.00
3年以上	247,762.52	247,762.52	100.00
小计	2,806,361.06	374,900.18	13.36

2) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	68,846.05	56,595.06	339,575.10	465,016.21
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-54,205.89	54,205.89	-	-
--转入第三阶段	-	-56,595.06	56,595.06	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	24,695.96	33,595.65	-148,407.64	-90,116.03

本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	39,336.12	87,801.54	247,762.52	374,900.18

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见本节三、（十六）其他应收款

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

3) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	465,016.21	-90,116.03	-	-	-	374,900.18
合计	465,016.21	-90,116.03	-	-	-	374,900.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海市静安区住房保障和房屋管理局	18,491,996.26	69.71	押金保证金	6个月以内金额为4,409,339.42元， 1-2年金额为6,766,062.77元， 2-3年金额为4,481,217.76元， 3年以上金额为2,835,376.31元。	
上海工业投资（集团）有限公司	3,000,000.00	11.31	押金保证金	3年以上	
响水长江风力发电有限公司	1,225,715.11	4.62	押金保证金	3年以上	
上海敬业房地产有限公司	165,395.19	0.62	押金保证金	3年以上	
卡斯柯信号有限公司	158,025.99	0.60	其他往来款	6个月以内	
合计	23,041,132.55	86.86	/	/	

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(5) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

(十) 存货**1. 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	-	-	-	3,672,064,100.07	-	3,672,064,100.07
开发产品	4,105,385,294.87	-	4,105,385,294.87	2,977,314,201.37	-	2,977,314,201.37
合计	4,105,385,294.87	-	4,105,385,294.87	6,649,378,301.44	-	6,649,378,301.44

2. 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

3. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

期末存货成本低于可变现净值，故未计提存货跌价准备；

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

4. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	期末数	其中借款费用资本化金额
静安区市北高新技术服务业园区N070501单元22-02地块商住办项目	1,310,730,223.55	11,243,756.05
新建市北高新技术服务业园区N070501单元21-02地块商办项目	2,766,104,252.36	48,623,438.94
小计	4,076,834,475.91	59,867,194.99

其他说明：

√适用 □不适用

5. 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的存货详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

6. 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(十一) 持有待售资产

□适用 √不适用

(十二) 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

(十三) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
待抵扣增值税进项税额	272,760,375.70	252,177,417.07
预交其他税费	2,752.29	491,923.81
合同取得成本	-	952,470.37
其他	240,566.04	-
合计	273,003,694.03	253,621,811.25

其他说明：

无

(十四) 债权投资

1. 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

2. 期末重要的债权投资

适用 不适用

3. 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

4. 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(十五) 其他债权投资

1. 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

2. 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

3. 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

4. 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(十六) 长期应收款

1. 长期应收款情况

适用 不适用

2. 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

3. 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

4. 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

5. 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(十七) 长期股权投资

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	289,720,848.52	-	289,720,848.52	294,266,701.88	-	294,266,701.88
对联营企业投资	1,259,284,949.84	-	1,259,284,949.84	1,270,741,653.86	-	1,270,741,653.86
合 计	1,549,005,798.36	-	1,549,005,798.36	1,565,008,355.74	-	1,565,008,355.74

2. 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他			
一、合营企业												
1) 上海琅祥置业有限公司	190,384,243.38	-	-	390,235.88						-	190,774,479.26	
2) 上海睿涛房地产开发有限公司	98,945,724.15	-	-	645.11						-	98,946,369.26	
3) 上海悦然创业投资管理有限公司	4,936,734.35	-	-	67,668.13					-5,004,402.48		-	
小计	294,266,701.88	-	-	458,549.12					-5,004,402.48		289,720,848.52	
二、联营企业												
1) 上海闸北绿地企业发展有限公司	272,147,606.38	-	-	276,250.72						-	272,423,857.10	
2) 上海云中芯企业发展有限公司	338,077,723.30	21,000,000.00	-	-29,981,381.49						-	329,096,341.81	
3) 上海百汇云灏置业有限公司	186,800,815.07	-	-	576.16						-	186,801,391.23	
4) 上海浦江数链数字科技有限公司	14,993,582.29	-	-	-1,202,477.09						-	13,791,105.20	
5) 上海中铁市北投资发展有限公司	31,266,088.25	-	-	537,207.81						-	31,803,296.06	
6) 南通新城创置房地产有限公司	251,496,979.09	-	-	148,542.18						-	251,645,521.27	
7) 上海前城企业发展有限公司	175,958,859.48	-	-	-2,235,422.31						-	173,723,437.17	
8) 上海通赋云计算科技有限公司	-	-	-	-						-	-	
小计	1,270,741,653.86	21,000,000.00	-	-32,456,704.02						-	1,259,284,949.84	
合计	1,565,008,355.74	21,000,000.00	-	-31,998,154.90						-5,004,402.48	1,549,005,798.36	

3. 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

4. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十八)其他权益工具投资**1. 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

2. 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(十九)其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产[预期持有1年以上]	971,846,792.17	969,509,092.17
其中：权益工具投资	971,846,792.17	969,509,092.17
合计	971,846,792.17	969,509,092.17

其他说明：

□适用 √不适用

(二十)投资性房地产

投资性房地产计量模式

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	11,872,691,728.54	11,872,691,728.54
2. 本期增加金额	1,429,138,675.81	1,429,138,675.81
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,429,138,675.81	1,429,138,675.81
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	343,748.07	343,748.07
(1) 处置	343,748.07	343,748.07
(2) 其他转出		
4. 期末余额	13,301,486,656.28	13,301,486,656.28
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	1,996,904,403.40	1,996,904,403.40
2. 本期增加金额	387,113,885.47	387,113,885.47
(1) 计提或摊销	387,113,885.47	387,113,885.47

3. 本期减少金额	241,386.87	241,386.87
(1) 处置	241,386.87	241,386.87
(2) 其他转出		
4. 期末余额	2,383,776,902.00	2,383,776,902.00
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	10,917,709,754.28	10,917,709,754.28
2. 期初账面价值	9,875,787,325.14	9,875,787,325.14

其他说明：

适用 不适用

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的投资性房地产详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

4. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

5. 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

(二十一) 固定资产

1. 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,235,536.02	7,257,657.96
固定资产清理		
合计	7,235,536.02	7,257,657.96

其他说明：

适用 不适用

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	专用设备	通用设备	运输设备	房屋建筑物	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	49,373,618.99	1,498,293.54	5,118,437.30	2,168,252.11	58,158,601.94
2. 本期增加金额	-	727,984.43	-	-	727,984.43
(1) 购置	-	727,984.43	-	-	727,984.43
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	-	86,235.97	1,309,868.96	-	1,396,104.93
(1) 处置或报废	-	86,235.97	1,309,868.96	-	1,396,104.93
4. 期末余额	49,373,618.99	2,140,042.00	3,808,568.34	2,168,252.11	57,490,481.44
二、累计折旧					
1. 期初余额	46,862,924.13	356,276.54	3,242,952.99	438,790.32	50,900,943.98
2. 本期增加金额	16,011.68	213,876.98	272,052.98	128,010.89	629,952.53
(1) 计提	16,011.68	213,876.98	272,052.98	128,010.89	629,952.53
3. 本期减少金额	-	31,575.58	1,244,375.51	-	1,275,951.09
(1) 处置或报废	-	31,575.58	1,244,375.51	-	1,275,951.09
4. 期末余额	46,878,935.81	538,577.94	2,270,630.46	566,801.21	50,254,945.42
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,494,683.18	1,601,464.06	1,537,937.88	1,601,450.90	7,235,536.02
2. 期初账面价值	2,510,694.86	1,142,017.00	1,875,484.31	1,729,461.79	7,257,657.96

(2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(6) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 固定资产清理

□适用 √不适用

(二十二) 在建工程

1. 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	987,380,453.77	7,025,468.47
工程物资		
合计	987,380,453.77	7,025,468.47

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	987,380,453.77	-	987,380,453.77	7,025,468.47	-	7,025,468.47

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
壹中心1号楼中央空调维修改造	-	-	-	209,966.84	-	209,966.84
21-02酒店(含装修)	986,007,046.60	-	986,007,046.60	4,625,879.25	-	4,625,879.25
共和新路3201弄5号8层办公楼装修工程	-	-	-	2,189,622.38	-	2,189,622.38
22-02地块商务楼物业办公室装修项目	126,567.43	-	126,567.43	-	-	-
新中新6号楼装修工程	1,246,839.74	-	1,246,839.74	-	-	-
合计	987,380,453.77	-	987,380,453.77	7,025,468.47	-	7,025,468.47

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
21-02酒店(含装修)		4,625,879.25	981,381,167.35	-	-	986,007,046.60						自筹
合计		4,625,879.25	981,381,167.35	-	-	986,007,046.60	/	/			/	/

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(5) 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的在建工程详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

3. 工程物资

(1) 工程物资情况

□适用 √不适用

(二十三) 生产性生物资产

1. 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

2. 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

3. 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二十四) 油气资产

1. 油气资产情况

□适用 √不适用

2. 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

(二十五) 使用权资产

1. 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	147,682,910.61	147,682,910.61
2. 本期增加金额	20,441,402.68	20,441,402.68
(1) 本期增加	20,441,402.68	20,441,402.68
3. 本期减少金额	17,744,701.82	17,744,701.82
(1) 本期减少	17,744,701.82	17,744,701.82
4. 期末余额	150,379,611.47	150,379,611.47
二、累计折旧		
1. 期初余额	113,333,383.01	113,333,383.01
2. 本期增加金额	10,019,667.59	10,019,667.59
(1) 计提	10,019,667.59	10,019,667.59
3. 本期减少金额	7,870,452.41	7,870,452.41
(1) 处置	7,870,452.41	7,870,452.41
4. 期末余额	115,482,598.19	115,482,598.19
三、减值准备		

1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	34,897,013.28	34,897,013.28
2. 期初账面价值	34,349,527.60	34,349,527.60

2. 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

3. 期末使用权资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

(二十六)无形资产

1. 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				2,424,230.27	2,424,230.27
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				2,424,230.27	2,424,230.27
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,420,507.18	1,420,507.18
2. 本期增加金额				273,139.94	273,139.94
(1) 计提				273,139.94	273,139.94
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,693,647.12	1,693,647.12
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				730,583.15	730,583.15
2. 期初账面价值				1,003,723.09	1,003,723.09

2. 确认为无形资产的数据资源适用 不适用**3. 未办妥产权证书的土地使用权情况**适用 不适用**4. 无形资产的减值测试情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**5. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。****(二十七) 商誉****1. 商誉账面原值**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海新市北企业管理服务有限公司	56,085,152.40			56,085,152.40
合计	56,085,152.40			56,085,152.40

2. 商誉减值准备适用 不适用**3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**适用 不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
上海新市北企业管理服务有限公司	上海新市北企业管理服务有限公司长期资产	上海新市北企业管理服务有限公司提供的服务存在活跃市场，可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组。	是

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4. 可收回金额的具体确定方法

(1) 重要假设及依据

①持续经营假设：假设上述资产组作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。经营者负责并有能力担当责任；资产组合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

②国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

③假设上述资产组经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务；管理团队在预测期内能保持稳定。

④假设有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

⑤假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营模式及经营规模不发生重大变化。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

(2) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
上海新市北企业管理服务有限公司	128,871,861.85	208,420,000.00	-	详细预测期为2026年-2030年，后续为永续预测期。	收入增长率为0.5%-1.5%；息税前净利率为4.62%-5.38%	根据企业提供的主营业务的盈利预测数据、在手订单情况，结合发展规划、行业发展趋势、市场竞争情况等因素的综合分析，对新市北未来收入预测进行了分析核实，对未来的主营业务收入及其相关的成本、费用、利润进行预测	收入增长率：0%； 息税前净利率：5.03%； 折现率：15.49%	采用的折现率为税前加权平均资本成本（税前WACC）。首先计算税后WACC，并根据适当调整，得出税前WACC。
合计	128,871,861.85	208,420,000.00	-	/	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

5. 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**6. 商誉减值损失计算过程**

单位：元 币种：人民币

项 目	上海新市北企业管理服务有限公司
商誉账面余额①	56,085,152.40
商誉减值准备余额②	-
商誉的账面价值③=①-②	56,085,152.40
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④	68,548,519.60
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值⑤=④+③	124,633,672.00
资产组的账面价值⑦	4,238,189.85
包含整体商誉的资产组的账面价值⑧=⑥+⑦	128,871,861.85
资产组或资产组组合可收回金额 ⑨	208,420,000.00
商誉减值损失(⑩大于0时)⑩=⑧-⑨	-
归属于本公司的商誉减值损失	-

(二十八)长期待摊费用适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加 金额	本期摊销金额	其他减少 金额	期末余额
光通大厦装修	6,823,402.08		1,949,543.52	-	4,873,858.56
space 空间办公室装修工程	331,577.40		94,736.52	-	236,840.88
江场三路238号1-3楼办公室装修	172,841.09		172,841.09	-	-
区块链生态谷物业办公室及地下室用房装修工程	293,040.60		159,840.24	-	133,200.36
云立方A栋3F办公室改造工程	652,008.84		340,178.40	-	311,830.44
中国物业管理协会协会会费	-	50,000.00	10,000.00	-	40,000.00
合计	8,272,870.01	50,000.00	2,727,139.77	-	5,595,730.24

其他说明：

无

(二十九)递延所得税资产/递延所得税负债**1. 未经抵销的递延所得税资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	151,707.84	37,926.96	151,707.84	37,926.96
资产减值准备	51,183,878.37	12,795,969.59	52,321,728.17	13,080,432.05
内部交易未实现利润	9,493,719.16	2,373,429.79	9,926,606.56	2,481,651.64
可抵扣亏损	58,662,967.96	14,665,741.99	104,639,870.96	26,159,967.74
预提费用	-	-	18,268,879.61	4,567,219.90
合计	119,492,273.33	29,873,068.33	185,308,793.14	46,327,198.29

2. 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,519,315.76	379,828.94	1,546,513.56	386,628.39
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
交易性金融工具、其他非流动金融资产公允价值变动	204,093,970.99	51,023,492.75	230,778,087.29	57,694,521.82
固定资产加速折旧	-	-	26,645.96	6,661.49
免租期收入	55,714,029.01	13,928,507.25	43,742,838.15	10,935,709.54
合计	261,327,315.76	65,331,828.94	276,094,084.96	69,023,521.24

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4. 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	10,578,271.94	3,171,354.50
可抵扣亏损	821,199,549.10	578,724,383.11
合计	831,777,821.04	581,895,737.61

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025	-	70,798,408.53	
2026	113,632,949.12	111,892,894.18	
2027	61,580,750.24	70,565,641.53	
2028	248,120,414.22	234,798,446.25	
2029	99,354,006.96	90,668,992.62	
2030	298,511,428.56	-	
合计	821,199,549.10	578,724,383.11	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三十)其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						

应收退货成本						
合同资产						
预付工程款项	59,061,437.43	-	59,061,437.43			
待摊费用	4,636,737.54	-	4,636,737.54			
合计	63,698,174.97	-	63,698,174.97			

其他说明：

无

(三十一) 短期借款

1. 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	460,296,572.21	950,735,472.22
合计	460,296,572.21	950,735,472.22

短期借款分类的说明：

无

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(三十二) 交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(三十三) 衍生金融负债

适用 不适用

(三十四) 应付票据

1. 应付票据列示

适用 不适用

(三十五) 应付账款**1. 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	126,061,277.71	753,829,611.65
1-2年	582,955,628.98	200,279,912.85
2-3年	44,743,905.52	1,950,103.66
3年以上	96,810,777.61	103,473,148.12
合计	850,571,589.82	1,059,532,776.28

2. 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	361,615,478.11	未到合同约定付款期限
浙江舜杰建筑集团股份有限公司上海静安分公司	218,375,222.23	未到合同约定付款期限
合计	579,990,700.34	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三十六) 预收款项**1. 预收款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
6个月内	65,891,406.12	62,089,455.82
7-12个月	221,499.13	2,022,545.19
1-2年	990,077.79	566,167.10
2-3年	158,675.18	247,277.57
3年以上	321,650.12	117,772.56
合计	67,583,308.34	65,043,218.24

2. 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三十七) 合同负债**1. 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收其他款项	14,831,908.71	12,404,591.47
预收房屋购房款	-	201,522,202.46
合计	14,831,908.71	213,926,793.93

2. 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三十八) 应付职工薪酬**1. 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,247,209.34	159,049,491.14	157,889,812.95	17,406,887.53
二、离职后福利-设定提存计划	10,428.00	16,731,141.22	16,731,223.72	10,345.50
三、辞退福利	-	327,220.00	327,220.00	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	16,257,637.34	176,107,852.36	174,948,256.67	17,417,233.03

2. 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,238,867.67	136,551,466.57	135,399,195.66	17,391,138.58
二、职工福利费	-	5,866,966.87	5,866,966.87	-
三、社会保险费	8,341.67	8,028,869.78	8,028,890.50	8,320.95
其中：医疗保险费	7,608.55	7,753,461.10	7,753,501.10	7,568.55
工伤保险费	101.12	267,854.68	267,830.40	125.40
生育保险费	632.00	7,554.00	7,559.00	627.00
四、住房公积金	-	7,015,453.00	7,015,453.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	1,586,734.92	1,579,306.92	7,428.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	16,247,209.34	159,049,491.14	157,889,812.95	17,406,887.53

3. 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	10,112.00	13,808,976.71	13,809,056.71	10,032.00
2、失业保险费	316.00	431,531.91	431,534.41	313.50
3、企业年金缴费	-	2,490,632.60	2,490,632.60	-
合计	10,428.00	16,731,141.22	16,731,223.72	10,345.50

其他说明：

□适用 √不适用

(三十九) 应交税费

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	33,955,848.74	26,878,533.09
企业所得税	4,525,505.84	17,808,779.84
增值税	5,348,152.47	8,488,995.80
房产税	28,592,013.96	23,639,678.89
个人所得税	47,000.74	46,759.05
城市维护建设税	265,759.21	534,322.76
教育费附加	140,957.17	271,837.25
地方教育费附加	93,971.43	181,224.82
城镇土地使用税	362,194.89	372,861.16
印花税	438,335.66	437,908.11
合计	73,769,740.11	78,660,900.77

其他说明：

无

(四十) 其他应付款**1. 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	14,425,000.00	6,125,000.00
其他应付款	1,374,604,521.54	1,790,158,378.84
合计	1,389,029,521.54	1,796,283,378.84

其他说明：

□适用 √不适用

2. 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3. 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000.00	3,500,000.00
上海祥腾投资有限公司	2,625,000.00	2,625,000.00
上海悦越实业发展有限公司	6,600,000.00	-
上海舜业钢铁集团有限公司	3,700,000.00	-
合计	14,425,000.00	6,125,000.00

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

4. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联公司往来款	1,192,708,025.84	1,567,942,023.03
其他公司往来款	51,230,177.27	67,045,555.42
押金保证金	114,480,795.90	138,087,633.41
代收代付及暂收款	15,690,036.66	16,621,307.01
其他	495,485.87	461,859.97
合计	1,374,604,521.54	1,790,158,378.84

(2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市北高新（集团）有限公司	380,620,044.41	尚未到还款期限
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	联营公司资金暂借本公司使用
上海垠祥置业有限公司	218,077,020.00	联营公司资金暂借本公司使用
上海闸北绿地企业发展有限公司	214,962,063.00	联营公司资金暂借本公司使用
上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000.00	联营公司资金暂借本公司使用
合计	1,130,859,127.41	

其他说明：

适用 不适用

(四十一) 持有待售负债

□适用 √不适用

(四十二) 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的长期借款	1,365,080,649.86	787,862,128.10
1年内到期的应付债券	806,497,493.11	6,813,698.63
1年内到期的租赁负债	18,404,975.75	14,375,099.47
合计	2,189,983,118.72	809,050,926.20

其他说明：

无

(四十三) 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	5,582,104.83	5,015,585.26
合计	5,582,104.83	5,015,585.26

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(四十四) 长期借款**1. 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
保证借款		
抵押借款	5,263,995,760.76	4,508,572,562.15
信用借款	2,277,732,000.00	1,823,400,000.00
一年内到期的长期借款	-1,359,095,225.29	-782,517,570.39
合计	6,182,632,535.47	5,549,454,991.76

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

适用 不适用

(四十五)应付债券

1. 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债券面值	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00
利息调整	-659,079.89	-1,214,246.66
一年内到期的应付债券	-799,683,794.49	-
合计	949,657,125.62	1,748,785,753.34

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值 (元)	票面利率 (%)	发行 日期	债券 期限	发行 金额	期初 余额	本期 发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期 偿还	期末 余额	是否 违约
24 市新 01	100.00	2.25	2024/11/22	3 年	950,000,000.00	949,481,468.29	-	21,375,000.00	175,657.33	-	949,657,125.62	否
23 市北股份 MTN001	100.00	3.00	2023/10/23	3 年	800,000,000.00	799,304,285.05	-	24,000,000.00	379,509.44	-	799,683,794.49	否
一年内到期的应付债券	100.00	3.00	2023/10/23	3 年	-800,000,000.00	-799,304,285.05	-	-24,000,000.00	-379,509.44	-	-799,683,794.49	否
合计	/	/	/	/	950,000,000.00	949,481,468.29	-	21,375,000.00	175,657.33	-	949,657,125.62	

3. 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

4. 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(四十六) 租赁负债

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1-2年	13,715,917.54	15,358,402.69
2-3年	9,333,365.96	16,874,199.78
3年以上	17,687,031.95	9,219,030.68
合计	40,736,315.45	41,451,633.15

其他说明：

无

(四十七) 长期应付款**1. 项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2. 长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

3. 专项应付款**(1) 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

(四十八) 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

(四十九) 预计负债

□适用 √不适用

(五十) 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,095,080.58	1,326,944.69	1,167,849.85	4,254,175.42	与资产相关的政府补助
合计	4,095,080.58	1,326,944.69	1,167,849.85	4,254,175.42	/

其他说明：

√适用 □不适用

2. 计入递延收益的政府补助情况详见本附注“政府补助”之说明。

(五十一)其他非流动负债

□适用 √不适用

(五十二)股本

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,873,304,804.00	-	-	-	-	-	1,873,304,804.00

其他说明：

无

(五十三)其他权益工具**1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五十四)资本公积

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,820,648,336.55	-	-	2,820,648,336.55
其他资本公积	282,035,913.65	-	-	282,035,913.65
合计	3,102,684,250.20	-	-	3,102,684,250.20

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

(五十五)库存股

□适用 √不适用

(五十六)其他综合收益

□适用 √不适用

(五十七)专项储备

□适用 √不适用

(五十八) 盈余公积

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	195,087,985.30	-	-	195,087,985.30
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	195,087,985.30	-	-	195,087,985.30

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

(五十九) 未分配利润

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,252,301,908.58	1,234,839,506.92
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	1,252,301,908.58	1,234,839,506.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-315,258,916.29	30,530,929.39
减：提取法定盈余公积	-	13,068,527.73
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	18,733,048.04	-
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	918,309,944.25	1,252,301,908.58

2. 利润分配情况说明

2025年5月28日，公司股东会审议通过2024年度利润分配方案，以2024年末总股本1,873,304,804股为基数，按每10股派现金人民币0.10元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币18,733,048.04元。

(六十) 营业收入和营业成本**1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,099,024,751.66	931,891,016.07	2,580,032,471.26	1,875,117,271.88
其他业务	615,296.58	195,976.44	1,490,735.53	192,695.41
合计	1,099,640,048.24	932,086,992.51	2,581,523,206.79	1,875,309,967.29

2. 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
住宅销售	208,601,197.26	154,422,633.76
园区产业载体销售	7,428,049.52	2,911,103.94
园区产业载体租赁	494,806,979.39	400,812,579.01
其他服务业	388,188,525.49	373,744,699.36
其他业务	615,296.58	195,976.44
按经营地区分类		
上海	1,066,675,021.37	909,123,479.32
南通	28,653,627.26	19,350,712.48
无锡	4,311,399.61	3,612,800.71
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
业务类型		
房地产业	216,029,246.78	157,333,737.70
租赁和其他服务业	882,995,504.88	774,557,278.37
其他业务	615,296.58	195,976.44
合计	1,099,640,048.24	932,086,992.51

其他说明：

□适用 √不适用

3. 履约义务的说明

□适用 √不适用

4. 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5. 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

(六十一)税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	12,025,498.10	81,917,489.85
房产税	105,542,485.83	90,965,955.06
城市维护建设税	2,220,314.36	5,471,060.34

教育费附加	1,235,959.13	3,033,974.55
地方教育附加费	823,972.75	2,022,649.65
土地使用税	1,468,428.31	1,163,572.35
车船使用税	5,792.68	6,152.68
印花税	924,600.80	1,755,041.02
合计	124,247,051.96	186,335,895.50

其他说明：

[注]计缴标准详见本附注“税项”之说明。

(六十二)销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售宣传推介费	1,333,170.52	6,280,826.81
咨询服务费	1,090,197.80	-
其他	49,192.46	120.00
合计	2,472,560.78	6,280,946.81

其他说明：

无

(六十三)管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	49,960,440.13	35,364,498.02
业务招待费	434,069.00	326,049.23
差旅费	1,062,111.37	574,433.04
咨询服务费	10,745,549.65	9,344,988.79
邮电费	130,714.53	119,468.91
会务费	2,363,711.63	3,918,981.01
租赁及物业费	1,868,956.00	11,500.05
办公费	1,914,592.96	1,277,323.77
折旧	1,916,284.76	2,600,031.15
其他	4,534,010.38	5,470,509.21
合计	74,930,440.41	59,007,783.18

其他说明：

无

(六十四)研发费用

□适用 √不适用

(六十五) 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	268,915,732.04	304,465,764.39
其中：租赁负债利息费用	2,454,806.76	3,625,877.89
利息收入	-7,373,043.83	-10,103,303.21
汇兑损益	6,085.04	-0.78
手续费支出	289,874.86	256,136.01
合计	261,838,648.11	294,618,596.41

其他说明：

无

(六十六) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动相关的政府补助	4,551,272.23	-2,288,981.49
代扣个人所得税手续费	41,602.77	32,710.08
加计抵扣进项税	-	22,521.21
合计	4,592,875.00	-2,233,750.20

其他说明：

无

(六十七) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-31,998,154.90	-1,157,268.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-865.60	604,256.79
交易性金融资产在持有期间的投资收益	725,454.71	1,251,996.18
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置交易性金融资产、其他非流动金融资产产生的投资收益	24,006,397.57	13,900.00
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	24,512,152.23	4,396,480.32
其他投资收益	-	378,777.93
合计	17,244,984.01	5,488,142.53

其他说明：

无

(六十八) 净敞口套期收益

□适用 √不适用

(六十九) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	4,006,065.60	5,436,440.07
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-38,567,975.83	-13,917,683.62
合计	-34,561,910.23	-8,481,243.55

其他说明：

无

(七十) 信用减值损失

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-6,359,183.67	-6,572,461.76
其他应收款坏账损失	90,116.03	57,223.65
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-6,269,067.64	-6,515,238.11

其他说明：

无

(七十一) 资产减值损失

□适用 √不适用

(七十二) 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	195,761.13	-17,867.59
其中：固定资产	195,761.13	-17,867.59
合计	195,761.13	-17,867.59

其他说明：

无

(七十三) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没及违约金收入	3,628,366.18	5,265,891.78	3,628,366.18
其他	15,856.23	2,836.89	15,856.23
合计	3,644,222.41	5,268,728.67	3,644,222.41

其他说明：

□适用 √不适用

(七十四) 营业外支出

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,311,000.00	1,709,000.00	2,311,000.00
赔偿金、违约金	3,480.00	96,205.44	3,480.00
税收滞纳金	17,190.21	5,027.02	17,190.21
其他	57,684.17	1,000.00	57,684.17
合计	2,389,354.38	1,811,232.46	2,389,354.38

其他说明：

无

(七十五) 所得税费用**1. 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	36,312,010.79	63,577,094.24
递延所得税费用	12,762,437.66	-7,275,647.02
合计	49,074,448.45	56,301,447.22

2. 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-313,478,135.23
按法定/适用税率计算的所得税费用	-78,369,533.81
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	27,981,431.19
非应税收入的影响	7,999,538.73
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	690,765.52
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,301,320.60
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	75,341,651.89
其他	16,731,915.53
所得税费用	49,074,448.45

其他说明：

□适用 √不适用

(七十六) 其他综合收益

□适用 √不适用

(七十七) 现金流量表项目**1. 与经营活动有关的现金****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收利息收入	7,373,043.83	10,103,303.21
收政府补助	4,710,367.07	9,350,942.64
收到其他单位往来款及其他	14,180,207.11	96,439,017.76
合计	26,263,618.01	115,893,263.61

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的各项费用	32,705,042.48	20,561,991.56
支付其他单位往来款及其他	44,642,347.97	52,864,842.12
合计	77,347,390.45	73,426,833.68

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

2. 与投资活动有关的现金**(1) 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海百汇云灏置业有限公司	-	13,289,920.00
合计	-	13,289,920.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(2) 收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海百汇云灏置业有限公司	-	13,289,920.00
出售持有的华东建筑股票	45,074,548.47	-
合计	45,074,548.47	13,289,920.00

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

(3) 支付的重要投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产投资款	64,000,000.00	45,000,000.00
合计	64,000,000.00	45,000,000.00

支付的重要投资活动有关的现金说明

无

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

3. 与筹资活动有关的现金**(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到市北集团、合营及联营企业的关联方往来款	44,100,000.00	334,995,454.00
合计	44,100,000.00	334,995,454.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
租赁付款	9,449,505.66	20,826,065.35
归还市北集团、支付合营及联营企业等的关联方往来款	433,770,472.34	300,000,000.00
合计	443,219,978.00	320,826,065.35

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	950,735,472.22	820,000,000.00	296,572.21	1,310,000,000.00	735,472.22	460,296,572.21
长期借款	5,549,454,991.76	1,955,623,423.55	-	28,449,665.77	1,293,996,214.07	6,182,632,535.47
应付债券	1,748,785,753.34	-	555,166.77	-	799,683,794.49	949,657,125.62
租赁负债	41,451,633.15	-	20,572,185.26	-	21,321,321.56	40,702,496.85
一年内到期的非流动负债	809,050,926.20	-	2,113,144,815.07	726,868,064.83	5,344,557.71	2,189,983,118.73
应付股利	6,125,000.00	-	42,850,569.90	34,550,569.90	-	14,425,000.00
应付利息	-	-	246,871,084.74	246,871,084.74	-	-
其他应付款	1,195,283,434.00	44,100,000.00	45,575,458.34	433,770,472.34	-	851,188,420.00
合计	10,300,887,210.67	2,819,723,423.55	2,469,865,852.29	2,780,509,857.58	2,121,081,360.05	10,688,885,268.88

4. 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(七十八) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-362,552,583.68	95,366,109.67
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	6,269,067.64	6,515,238.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	387,743,838.00	327,198,235.62
使用权资产摊销	10,019,667.59	13,374,782.18
无形资产摊销	273,139.94	185,278.90
长期待摊费用摊销	2,727,139.77	3,526,381.55
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）	-195,761.13	17,867.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	34,561,910.23	8,481,243.55
财务费用（收益以“-”号填列）	269,258,679.35	304,465,763.61
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,244,984.01	-5,488,142.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	16,454,129.96	1,525,520.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,691,692.30	-8,801,167.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	141,300,441.57	425,897,897.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,586,705.38	35,068,465.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-442,356,329.57	-1,520,492,451.38
其他	159,094.84	4,095,080.58
经营活动产生的现金流量净额	51,312,463.58	-309,063,896.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
新增使用权资产	20,441,402.68	
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,024,063,212.70	983,636,317.80
减：现金的期初余额	983,636,317.80	1,358,647,178.68
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	40,426,894.90	-375,010,860.88

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

4. 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,024,063,212.70	983,636,317.80
其中：库存现金	1,055.00	1,193.00
可随时用于支付的银行存款	967,418,673.28	973,688,321.95
可随时用于支付的其他货币资金	56,643,484.42	9,946,802.85
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,024,063,212.70	983,636,317.80
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

5. 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

6. 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
货币资金	7,418.12	3,416.35	保证金
合计	7,418.12	3,416.35	/

其他说明：

□适用 √不适用

(七十九)所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	7,418.12	7,418.12	冻结	保证金	3,416.35	3,416.35	冻结	保证金
应收票据								
存货	3,818,878,237.99	3,818,878,237.99	抵押	抵押借款	5,925,107,747.83	5,925,107,747.83	抵押	抵押借款
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
在建工程	986,007,046.60	986,007,046.60	抵押	抵押借款				
投资性房地产	6,611,507,448.86	5,669,317,989.19	抵押	抵押借款	4,736,705,388.40	4,006,723,713.98	抵押	抵押借款
合计	11,416,400,151.57	10,474,210,691.90	/	/	10,661,816,552.58	9,931,834,878.16	/	/

其他说明：

1. 截至2025年12月31日，公司部分开发项目及投资性房地产用于借款抵押情况(单位：万元)

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
上海开创企业发展有限公司	中国农业银行上海闸北支行	房产产权	79,547.09	46,000.00	2032/8/15	上海开创企业发展有限公司
上海开创企业发展有限公司	南京银行股份有限公司上海分行	房产产权	48,599.04	67,900.00	2039/6/20	上海开创企业发展有限公司
上海启日投资有限公司	中国农业银行股份有限公司上海马戏城支行	房产产权	12,911.52	427.70	2027/4/19	上海启日投资有限公司
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市静安支行	房产产权	575,359.45	146,752.29	2036/1/4	上海市北高新云盟汇企业发展有限公司
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	上海浦东发展银行闸北支行	房产产权		79,011.76	2036/1/4	上海市北高新云盟汇企业发展有限公司
上海市北高新欣云投资有限公司	上海银行股份有限公司市北工业园区支行	房产产权	113,089.10	165,650.00	2039/3/21	上海市北高新欣云投资有限公司
上海云置禾企业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	房产产权	217,914.12	10,031.18	2026/8/21	上海云置禾企业发展有限公司
上海云置禾企业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司上海市高新支行	房产产权		10,626.64	2026/8/21	上海云置禾企业发展有限公司

[注]上述抵押物中用于抵押的资产账面价值为1,047,420.32万元，其中存货381,887.82万元、在建工程98,600.70万元、投资性房地产566,931.80万元。

(八十)所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

(八十一)外币货币性项目**1. 外币货币性项目**

适用 不适用

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

适用 不适用

(八十二)租赁**1. 作为承租人**

适用 不适用

(1) 各类使用权资产的账面原值、累计折旧以及减值准备等详见本附注“合并财务报表项目注释——使用权资产”之说明。

(2) 租赁负债的利息费用

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
计入财务费用的租赁负债利息	2,454,806.76
合 计	2,454,806.76

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

(3) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
短期租赁费用	1,287,916.67

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

(4) 转租使用权资产取得的收入

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
转租使用权资产取得的收入	14,365,458.64

(5) 与租赁相关的总现金流出

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	9,449,505.66
支付的按简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额	1,287,916.67
合 计	10,737,422.33

与租赁相关的现金流出总额10,737,422.33(单位：元 币种：人民币)

(6) 租赁负债的到期期限分析、对相关流动性风险的管理等详见本附注“与金融工具相关的风险——金融工具产生的各类风险”中“流动风险”之说明。

2. 作为出租人

(1) 作为出租人的经营租赁

适用 不适用

1) 租赁收入

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物	526,912,373.26	-
合计	526,912,373.26	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

3. 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：

无

(八十三) 数据资源

适用 不适用

(八十四) 其他

适用 不适用

六、研发支出

(一) 按费用性质列示

适用 不适用

(二) 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

(三) 重要的外购在研项目

适用 不适用

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(二) 同一控制下企业合并

适用 不适用

(三) 反向购买

适用 不适用

(四) 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(五) 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

八、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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	级次	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
上海开创企业发展有限公司	一级	9,000.00	上海	上海	房地产业	100.00	-	同一控制下企业合并
上海聚能湾企业服务有限公司	一级	110,000.00	上海	上海	服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
上海启日投资有限公司(注1)	二级	5,500.00	上海	上海	房地产业	-	50.00	设立
上海市北高新南通有限公司	一级	30,000.00	南通	南通	房地产业	70.00	30.00	设立
上海创越投资有限公司	一级	20,000.00	上海	上海	服务业	100.00	-	设立
越光投资管理(上海)有限公司	二级	2,500.00	上海	上海	服务业	-	90.00	设立
上海市北祥腾投资有限公司(注2)	一级	1,000.00	上海	上海	服务业	45.00	-	设立
上海泛业投资顾问有限公司	一级	500.00	上海	上海	服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
上海市北生产性企业服务发展有限公司	一级	76,595.12	上海	上海	房地产业	100.00	-	同一控制下企业合并
上海市北高新欣云投资有限公司	一级	321,378.74	上海	上海	房地产业	100.00	-	设立
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	一级	330,000.00	上海	上海	房地产业	35.00	35.00	设立
上海云置禾企业发展有限公司	二级	211,000.00	上海	上海	房地产业	-	60.00	设立
上海新市北企业管理服务有限公司	一级	1,000.00	上海	上海	房地产业	59.75	-	非同一控制下企业合并
上海市北高新集团物业管理有限公司	二级	1,000.00	上海	上海	房地产业	-	60.00	非同一控制下企业合并
上海市北高新通信科技有限公司	一级	1,000.00	上海	上海	服务业	-	54.00	非同一控制下企业合并

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

上海启日投资有限公司(以下简称“启日公司”)成立于2015年8月14日,注册资本5,500.00万元人民币,由本公司一级子公司开创公司与上海奎照实业有限公司共同出资成立,持股比例均为50%。根据项目合作协议,启日公司经营管理由开创公司操盘,启日公司董事会由3名董事组成,其中开创公司委派2人,故本公司对启日公司拥有控制权。

上海市北祥腾投资有限公司(以下简称“市北祥腾”)成立于2014年8月15日,注册资本50,000.00万元人民币,由本公司、上海祥腾投资有限公司以及本公司控股股东市北集团共同出资成立,持股比例分别为45.00%、35.00%和20.00%。市北集团将其持有的20.00%股权委托给本公司进行管理,故本公司对该子公司享有65.00%的表决权。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

(2) 本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

其他说明：

无

2. 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海启日投资有限公司	50.00%	390.70	-	5,125.08
上海市北祥腾投资有限公司	55.00%	-61.15	-	1,353.38
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	30.00%	-4,939.99	-	92,637.19
上海云置禾企业发展有限公司	40.00%	-961.28	-	90,528.75
上海新市北企业管理服务有限公司	40.25%	592.41	2,082.16	1,299.96

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(1) 财务信息

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海启日投资有限公司	1,093.02	12,911.52	14,004.54	3,314.19	440.19	3,754.38	604.27	13,452.36	14,056.63	4,143.55	444.33	4,587.88
上海市北祥腾投资有限公司	3,061.50	9,895.03	12,956.53	10,495.84	-	10,495.84	3,169.52	9,895.20	13,064.72	10,492.85	-	10,492.85
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	309,076.36	307,023.61	616,099.97	130,689.56	176,619.78	307,309.34	406,246.85	206,828.04	613,074.89	90,941.88	196,875.75	287,817.63
上海云置禾企业发展有限公司	145,901.47	140,725.80	286,627.27	60,293.24	12.17	60,305.41	310,374.91	-	310,374.91	75,268.39	6,381.45	81,649.84
上海新市北企业管理服务有限公司	18,803.62	488.68	19,292.30	14,903.03	37.98	14,941.01	20,510.09	614.57	21,124.66	14,044.39	38.66	14,083.05

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海启日投资有限公司	1,700.74	781.40	781.40	1,775.85	1,288.71	423.91	423.91	1,216.58
上海市北祥腾投资有限公司	107.76	-111.18	-111.18	-60.44	85.96	-173.65	-173.65	-191.64
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	1,703.12	-16,466.64	-16,466.64	354.87	22,752.52	-4,743.48	-4,743.48	-22,709.89
上海云置禾企业发展有限公司	20,402.63	-2,403.20	-2,403.20	-14,401.40	127,818.42	17,108.77	17,108.77	-43,021.82
上海新市北企业管理服务有限公司	39,440.02	1,425.02	1,425.02	344.02	38,272.04	1,719.32	1,719.32	17.15

其他说明：

无

4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

1. 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海闸北绿地企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	20.00		权益法
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	上海	房地产开发		40.00	权益法
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发		20.00	权益法
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		30.00	权益法
上海垠祥置业有限公司	上海	上海	房地产开发	34.62		权益法
上海前城企业发展有限公司	上海	上海	报刊编辑出版、房屋租赁		40.00	权益法
上海云中芯企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	30.00		权益法
上海百汇云灏置业有限公司	上海	上海	房地产开发	34.00		权益法

(1) 在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

①上海市北祥腾持有上海睿涛 30% 股权，本公司通过上海市北祥腾间接持有上海睿涛 13.50% 股权；根据公司章程，上海睿涛的相关活动必须经上海市北祥腾与其他两方股东一致同意，故将其作为合营企业核算，本公司享有上海睿涛 33.33% 的表决权。

②上海市北祥腾将其持有的上海垠祥置业 50% 股权转让，其中上海市北祥腾将其持有的上海垠祥置业 34.62% 股权转让给本公司，故本公司期末直接持有上海垠祥置业 34.62% 股权；另根据上海垠祥置业章程及合作开发协议，上海垠祥置业的相关活动必须经各股东一致同意，故本公司将其作为合营企业核算。

2. 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司	上海睿涛房地产开发有限公司	上海垠祥置业有限公司
流动资产	34,016.95	68,077.47	34,040.75	75,039.36
其中：现金和现金等价物	1,455.31	2,149.80	1,469.30	4,897.19
非流动资产	-	0.32	-	0.33
资产合计	34,016.95	68,077.79	34,040.75	75,039.69
流动负债	737.03	12,548.42	761.04	19,623.04
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	737.03	12,548.42	761.04	19,623.04
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	33,279.92	55,529.37	33,279.71	55,416.65
按持股比例计算的净资产份额	9,983.98	19,221.72	9,983.91	19,182.69
调整事项	-89.34	-144.27	-89.34	-144.27
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-89.34	-144.27	-89.34	-144.27

对合营企业权益投资的账面价值	9,894.64	19,077.45	9,894.57	19,038.42
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	19.01	367.65	45.17	1,331.83
财务费用	-0.98	-9.93	-2.46	-105.09
所得税费用	0.77	2.65	3.33	94.07
净利润	0.22	44.29	9.98	226.61
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	0.22	44.29	9.98	226.61
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	1,384.62

其他说明：

无

3. 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海闸北绿地企业发展 有限公司	上海中铁市 北投资发展 有限公司	上海闸北绿地企业发展 有限公司	上海中铁市 北投资发展 有限公司
流动资产	144,230.93	2,744.34	143,794.79	7,873.07
非流动资产	1,285.55	5,216.61	1,168.98	0.01
资产合计	145,516.48	7,960.95	144,963.77	7,873.08
流动负债	9,435.63	10.13	9,021.04	56.56
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	9,435.63	10.13	9,021.04	56.56
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	136,080.85	7,950.82	135,942.73	7,816.52
按持股比例计算的净资产份额	27,216.17	3,180.33	27,188.54	3,126.61
调整事项	26.22	-	26.22	-
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	26.22	-	26.22	-
对联营企业权益投资的账面价值	27,242.39	3,180.33	27,214.76	3,126.61
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	5,918.56	209.12	31,034.37	182.07
净利润	345.00	134.30	8,120.78	153.84
终止经营的净利润				

其他综合收益				
综合收益总额	345.00	134.30	8,120.78	153.84
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	142.58

续表：

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	南通新城创置 房地产有限 公司	上海前城企业 发展有限公司	南通新城创置 房地产有限 公司	上海前城企业 发展有限公司
流动资产	254,399.40	1,998.55	244,315.38	1,573.14
非流动资产	2,947.90	55,271.55	2,967.02	56,921.96
资产合计	257,347.30	57,270.10	247,282.40	58,495.10
流动负债	131,524.54	2,452.42	121,533.91	2,420.28
非流动负债	-	12,134.76	-	12,833.06
负债合计	131,524.54	14,587.18	121,533.91	15,253.34
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	125,822.76	42,682.92	125,748.49	43,241.76
按持股比例计算的净资产份额	25,164.55	17,073.16	25,149.70	17,296.71
调整事项	-	299.18	-	299.18
--商誉	-	316.86	-	316.86
--内部交易未实现利润				
--其他	-	-17.68	-	-17.68
对联营企业权益投资的账面价值	25,164.55	17,372.34	25,149.70	17,595.89
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	175.57	2,517.99	-	2,290.49
净利润	74.27	-558.85	30.80	-938.43
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	74.27	-558.85	30.80	-938.43
本年度收到的来自联营企业的股利				

续表：

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海云中芯企 业发展有限 公司	上海百汇云灏 置业有限公司	上海云中芯企 业发展有限 公司	上海百汇云灏 置业有限公司
流动资产	5,841.93	5,245.19	12,880.47	4,105.91
非流动资产	269,453.51	93,723.88	275,335.56	80,062.54
资产合计	275,295.44	98,969.07	288,216.03	84,168.45
流动负债	19,454.32	7,500.67	29,249.26	7,351.70
非流动负债	145,898.67	36,526.81	146,030.53	21,875.33
负债合计	165,352.99	44,027.48	175,279.79	29,227.03

少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	109,942.45	54,941.59	112,936.24	54,941.42
按持股比例计算的净资产份额	32,982.73	18,680.14	33,880.87	18,680.08
调整事项	-73.10	-	-73.10	-
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-73.10	-	-73.10	-
对联营企业权益投资的账面价值	32,909.63	18,680.14	33,807.77	18,680.08
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	3,158.77	-	478.83	-
净利润	-9,993.79	0.17	-4,575.37	-0.31
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-9,993.79	0.17	-4,575.37	-0.31
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

无

4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	-	493.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6.77	5.42
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	6.77	5.42
联营企业：		
投资账面价值合计	1,379.11	1,499.36
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-120.25	-76.40
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-120.25	-76.40

其他说明：

无

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

(四)重要的共同经营

适用 不适用

(五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

九、政府补助

(一)报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

(二)涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	4,095,080.58	1,326,944.69	-	1,167,849.85	-	4,254,175.42	与资产相关
合计	4,095,080.58	1,326,944.69	-	1,167,849.85	-	4,254,175.42	/

(三)计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	1,167,849.85	95,234.43
与收益相关	3,383,422.38	5,160,627.63
合计	4,551,272.23	5,255,862.06

其他说明：

无

十、与金融工具相关的风险

(一)金融工具的风险

适用 不适用

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“合并财务报表项目注释”相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1. 市场风险

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

(1) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大，但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、港币)依然存在外汇风险。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险，但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

(2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

(3) 其他价格风险

本公司管理层认为与金融资产、金融负债相关的价格风险对本公司无重大影响。/本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

2. 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和行业中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

(1) 信用风险显著增加的判断依据

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是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且

有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

- 1) 合同付款已逾期超过 90 天。
- 2) 根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- 3) 债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- 4) 债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- 5) 预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- 6) 其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

(2) 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- 3) 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。

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

5) 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。

6) 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。

(3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

2) 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

3) 违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

(4) 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如 GDP 增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

3. 流动风险

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

(1) 本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
短期借款	46,721.28	-	-	-	46,721.28
一年内到期的长期借款	136,508.06	-	-	-	136,508.06
一年内到期的应付债券	80,649.75	-	-	-	80,649.75
一年内到期的租赁负债	1,840.50	-	-	-	1,840.50
长期借款	-	170,860.81	141,251.49	343,324.21	655,436.51
应付债券	-	96,909.11	-	-	96,909.11

租赁负债	-	1,573.50	1,010.07	1,985.69	4,569.26
金融负债和或有负债合计	265,719.59	269,343.42	142,261.56	345,309.90	1,022,634.47

续上表：

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
短期借款	95,073.55	-	-	-	95,073.55
一年内到期的长期借款	78,786.21	-	-	-	78,786.21
一年内到期的应付债券	681.37	-	-	-	681.37
一年内到期的租赁负债	1,437.51	-	-	-	1,437.51
长期借款	-	56,351.44	90,068.30	408,525.75	554,945.49
应付债券	-	79,930.43	94,948.15	-	174,878.58
租赁负债	-	1,489.48	1,733.78	921.90	4,145.16
金融负债和或有负债合计	175,978.64	137,771.35	186,750.23	409,447.65	909,947.87

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

4. 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于2025年12月31日，本公司的资产负债率为60.67%(2024年12月31日：59.67%)。

(二)套期

1. 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2. 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3. 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(三)金融资产转移

1. 转移方式分类

适用 不适用

2. 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

3. 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	54,610,393.77	-	-	54,610,393.77
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	54,610,393.77	-	-	54,610,393.77
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	54,610,393.77	-	-	54,610,393.77
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产	27,750,600.00	-	944,096,192.17	971,846,792.17
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	27,750,600.00	-	944,096,192.17	971,846,792.17
持续以公允价值计量的资产总额	82,360,993.77	-	944,096,192.17	1,026,457,185.94
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据√适用 不适用

持续第一层次公允价值计量项目的公允价值均来源于活跃市场中的报价。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息 适用 不适用**(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**√适用 不适用

第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的非公开交易、无活跃市场报价的基金投资以及股权投资。按照期末评估值确定其公允价值。

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析 适用 不适用**(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策** 适用 不适用**(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因** 适用 不适用**(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**√适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

(九) 其他 适用 不适用**十二、关联方及关联交易****(一) 关联方关系****1. 本企业的母公司情况**√适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海市北高新（集团）有限公司	上海	投资与资产管理	215,000.00	45.89	45.89

本企业的母公司情况的说明

上海市北高新（集团）有限公司持有本公司股权比例为 45.08%，其全资子公司市北高新集团（香港）有限公司持有本公司股权比例为 0.81%，上海市北高新（集团）有限公司直接或间接持有本公司股权比例为 45.89%。

本企业最终控制方是上海市静安区国有资产管理委员会。

其他说明：

无

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

“在其他主体中的权益——在子公司中的权益”。

3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

“在其他主体中的权益——在合营安排或联营企业中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海垠祥置业有限公司	本公司的合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	本公司的合营企业
上海通赋云计算科技有限公司	本公司的联营企业
上海云中芯企业发展有限公司	本公司的联营企业
上海闸北绿地企业发展有限公司	本公司的联营企业
南通新城创置房地产有限公司	本公司的联营企业
上海中铁市北投资发展有限公司	本公司的联营企业
上海百汇云灏置业有限公司	本公司的联营企业
上海定山信息技术有限公司	本公司的联营企业
技数教育科技（上海）有限公司	本公司的联营企业
上海浦江数链数字科技有限公司	本公司的联营企业

其他说明：

□适用 √不适用

4. 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海市北高新集团（南通）有限公司	受同一母公司控制
上海北上海大酒店有限公司	受同一母公司控制
上海数据港股份有限公司	受同一母公司控制
上海市北科技创业投资有限公司	受同一母公司控制
上海创辉企业管理有限公司	受同一母公司控制
上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	受同一母公司控制
上海数通链谷企业管理服务有限公司	受同一母公司控制

其他说明：

无

(二) 关联交易情况**1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易****(1) 采购商品/接受劳务情况表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	定价政策	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上期发生额
上海市北高新（集团）有限公司	资金使用费	协议价	15,194,799.16			24,462,518.91
上海北上海大酒店有限公司	会务费、餐费、维保服务费	协议价	6,466,177.37			5,254,062.94

(2) 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	定价政策	本期发生额	上期发生额
上海数据港股份有限公司	电费、物业费	协议价	2,459,442.64	1,272,189.40
上海北上海大酒店有限公司	电费、物业费	协议价	1,397,449.18	1,622,698.47
上海市北高新（集团）有限公司	电费、物业费	协议价	7,611,032.86	7,691,557.24
上海市北高新（集团）有限公司	服务费	协议价	2,828,347.36	-
上海市北科技创业投资有限公司	电费、物业费	协议价	14,344.44	12,881.97
上海市北高新集团（南通）有限公司	物业费	协议价	2,122,418.48	3,402,547.39
上海创辉企业管理有限公司	服务费、物业维修费	协议价	220,995.78	3,516,267.14
上海垠祥置业有限公司	咨询服务费	协议价	303,975.84	417,966.79
上海百汇云灏置业有限公司	委托管理服务费	协议价	891,509.43	891,509.43
上海百汇云灏置业有限公司	资金使用费	协议价	-	602,155.95
上海百汇云灏置业有限公司	电费	协议价	476.75	1,801.72
上海定山信息技术有限公司	电费	协议价	127,041.02	136,242.95
上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	外部服务	协议价	-	222,622.65
上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	物业费	协议价	11,064,227.80	6,299,140.66
上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	服务费	协议价	1,187,581.35	665,552.83
上海数通链谷企业管理服务有限公司	服务费、电费	协议价	415,853.71	469.39
上海浦江数链数字科技有限公司	电费、物业费	协议价	587,293.12	199,360.20
上海云中芯企业发展有限公司	物业费	协议价	5,463,631.13	6,507,520.66

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

3. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海市北高新集团（南通）有限公司	房屋	5,503,565.63	5,931,428.56
上海数据港股份有限公司	房屋	8,125,392.30	7,602,595.28
上海北上海大酒店有限公司	房屋	118,122.06	148,115.41
上海市北高新（集团）有限公司	房屋	1,251,972.42	921,978.40
上海市北科技创业投资有限公司	房屋	132,442.86	132,805.72
上海云中芯企业发展有限公司	房屋	-	109,786.24
上海百汇云灏置业有限公司	房屋	90,094.56	177,866.24
上海定山信息技术有限公司	房屋	1,248,993.00	1,417,448.57
上海浦江数链数字科技有限公司	房屋	3,536,411.00	1,185,629.09
上海数通链谷企业管理服务有限公司	房屋	2,496,431.76	-

(2) 本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (如适用)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (如适用)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
上海市北高新(集团)有限公司	房屋	1,287,916.67		1,709,416.53	426,769.53	20,183,506.88			1,714,100.00	39,480.42	

关联租赁情况说明

适用 不适用

4. 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用**(1) 本公司作为被担保方**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市北高新（集团）有限公司	950,000,000.00	2024/11/22	2027/11/22	否
上海市北高新（集团）有限公司	800,000,000.00	2023/10/25	2026/10/25	否

(2) 关联担保情况说明适用 不适用

公司发行的公司债 23 市北股份 MTN001、24 市新 01 由公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

5. 关联方资金拆借适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海市北高新（集团）有限公司	439,596,704.57			
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00			
上海闸北绿地企业发展有限公司	214,962,063.00			
上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000.00			
上海垠祥置业有限公司	218,077,020.00			

单位：元 币种：人民币

关联方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
拆入				
上海市北高新（集团）有限公司	814,072,377.75	59,294,799.16	433,770,472.34	439,596,704.57
南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	-	-	220,000,000.00
上海闸北绿地企业发展有限公司	214,962,063.00	-	-	214,962,063.00
上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000.00	-	-	97,200,000.00
上海垠祥置业有限公司	218,077,020.00	-	-	218,077,020.00

6. 关联方资产转让、债务重组情况适用 不适用**7. 关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员人数	11	13
在本公司领取报酬人数	9	9
关键管理人员报酬	268.83	299.83

8. 其他关联交易

□适用 √不适用

(三) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海市北高新（集团）有限公司	1,150,893.33	-	605,466.02	-
应收账款	上海数据港股份有限公司	984,328.76	-	1,482,300.37	-
应收账款	上海通赋云计算科技有限公司	6,261,057.27	6,261,057.27	6,261,057.27	6,261,057.27
应收账款	上海市北科技创业投资有限公司	94.48	-	528.91	-
应收账款	上海定山信息技术有限公司	41,460.67	-	-	-
应收账款	上海北上海大酒店有限公司	135,102.37	-	35,268.10	-
应收账款	上海创辉企业管理有限公司	-	-	11,113.77	-
应收账款	上海中铁市北投资发展有限公司	800.00	800.00	800.00	800.00
应收账款	技数教育科技（上海）有限公司	14,785.00	14,785.00	14,785.00	4,435.50
应收账款	上海市北高新集团（南通）有限公司	1,422,678.80	-	484,149.83	-
应收账款	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	1,358,453.54	-	2,018,643.67	-
应收账款	上海数通链谷企业管理服务有限公司	1,148,695.79	-	530.41	-
应收账款	上海百汇云灏置业有限公司	945,000.00	-	945,000.00	-
其他应收款	上海百汇云灏置业有限公司	-	-	2,239.92	-
应收股利	上海垠祥置业有限公司	-	-	10,384,620.00	-

2. 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海北上海大酒店有限公司	276,704.57	2,106,840.69
应付账款	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	906,595.00	-
应付账款	上海云中芯企业发展有限公司	582,032.00	-
预收款项	上海数据港股份有限公司	-	7,800.00
预收款项	上海百汇云灏置业有限公司	-	47,038.32
预收款项	上海定山信息技术有限公司	1,200.00	1,200.00
其他应付款	南通新城创置房地产有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00
其他应付款	上海闸北绿地企业发展有限公司	214,962,063.00	214,962,063.00
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000.00	97,200,000.00
其他应付款	上海数据港股份有限公司	1,873,129.00	1,491,876.00
其他应付款	上海北上海大酒店有限公司	5,475.00	5,475.00
其他应付款	上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	323,360.28	323,360.28
其他应付款	上海市北科技创业投资有限公司	77,314.00	77,314.00
其他应付款	上海市北高新（集团）有限公司	439,596,704.57	814,077,377.75
其他应付款	上海百汇云灏置业有限公司	-	45,420.00
其他应付款	上海垠祥置业有限公司	218,077,020.00	218,077,020.00
其他应付款	上海定山信息技术有限公司	125,117.00	125,117.00
其他应付款	上海市北高新集团（南通）有限公司	462,842.99	1,557,000.00
其他应付款	上海浦江数链数字科技有限公司	-	973,272.00
应付股利	上海市北高新（集团）有限公司	1,500,000.00	3,500,000.00
租赁负债	上海市北高新（集团）有限公司	20,606,003.86	-

3. 其他项目适用 不适用**(四) 关联方承诺**适用 不适用**(五) 其他**适用 不适用**十三、股份支付****(一) 各项权益工具****1. 明细情况**适用 不适用**2. 期末发行在外的股票期权或其他权益工具**适用 不适用**(二) 以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**(三) 以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**(四) 本期股份支付费用**适用 不适用**(五) 股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**(六) 其他**适用 不适用**十四、承诺及或有事项****(一) 重要承诺事项**适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1. 其他重大财务承诺事项**(1) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位: 万元)**

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保借款 余额	借款到 期日
上海开创企业发展有限公司	中国农业银行上海闸北支行	房产产权	111,661.78	79,547.09	46,000.00	2032/8/15
上海开创企业发展有限公司	南京银行股份有限公司上海分行	房产产权	73,745.05	48,599.04	67,900.00	2039/6/20
上海启日投资有限公司	中国农业银行上海闸北支行	房产产权	16,879.84	12,911.52	427.70	2027/4/19
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市静安支行	房产产权	579,886.35	575,359.45	146,752.29	2036/1/4
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	上海浦东发展银行闸北支行	房产产权			79,011.76	2036/1/4

上海市北高新欣云投资有限公司	上海银行股份有限公司市北工业园区支行	房产权	140,536.47	113,089.10	165,650.00	2039/3/21
上海云置禾企业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	房产权	218,929.78	217,914.12	10,031.18	2026/8/21
上海云置禾企业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司上海市高新支行	房产权			10,626.64	2026/8/21
小计			1,141,639.27	1,047,420.32	526,399.57	

(2) 合并范围内无各公司为自身对外借款进行的财产质押担保。

(二) 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本公司之地产孙公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

适用 不适用

(二) 利润分配情况

适用 不适用

(三) 销售退回

适用 不适用

(四) 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

(二) 重要债务重组

适用 不适用

(三) 资产置换

1. 非货币性资产交换

适用 不适用

2. 其他资产置换适用 不适用**(四) 年金计划**适用 不适用**(五) 终止经营**适用 不适用**(六) 分部信息****1. 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**2. 报告分部的财务信息**适用 不适用**3. 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**4. 其他说明**适用 不适用**(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**(八) 其他**适用 不适用**十七、母公司财务报表主要项目注释**

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2025 年 1 月 1 日，期末系指 2025 年 12 月 31 日；本期系指 2025 年度，上年系指 2024 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收账款**1. 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,469,630.45	5,675,469.67
其中：6 个月以内	4,469,630.45	5,675,469.67
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	4,469,630.45	5,675,469.67

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	4,469,630.45	100.00	126,095.20	2.82	4,343,535.25	5,675,469.67	100.00	444,719.49	7.84	5,230,750.18
其中：										
账龄组合	4,469,630.45	100.00	126,095.20	2.82	4,343,535.25	5,675,469.67	100.00	444,719.49	7.84	5,230,750.18
其中：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产销售、租赁业务应收账款账龄组合	3,524,630.45	78.86	126,095.20	3.58	3,398,535.25	4,730,469.67	83.35	444,719.49	9.40	4,285,750.18
非房产销售、租赁业务应收账款账龄组合	945,000.00	21.14	-	-	945,000.00	945,000.00	16.65	-	-	945,000.00
合计	4,469,630.45	100.00	126,095.20	2.82	4,343,535.25	5,675,469.67	100.00	444,719.49	7.84	5,230,750.18

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

(1) 按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房产销售、租赁业务应收账款：	3,524,630.45	126,095.20	3.58
其中：合同约定收款期内	2,263,678.45	-	-
超过合同约定收款期3个月以内	1,260,952.00	126,095.20	10.00
超过合同约定收款期3个月以外	-	-	-
非房产销售、租赁业务应收账款：	945,000.00	-	-
6个月以内	945,000.00	-	-
合计	4,469,630.45	126,095.20	2.82

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

期末按组合计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

项目	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	4,469,630.45	126,095.20	2.82
其中：	-	-	-
房产销售、租赁业务应收款账龄组合	3,524,630.45	126,095.20	3.58
非房产销售、租赁业务应收款账龄组合	945,000.00	-	-
小计	4,469,630.45	126,095.20	2.82

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见本节三、（十四）应收账款

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

3. 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

4. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海恒昂文化发展有限公司	3,524,630.45	-	3,524,630.45	78.86	-
上海百汇云灏置业有限公司	945,000.00	-	945,000.00	21.14	-
合计	4,469,630.45	-	4,469,630.45	100.00	-

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

(二) 其他应收款

1. 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	839,925,000.00	1,221,809,620.00

其他应收款	3,076,971,984.23	3,665,502,120.00
合计	3,916,896,984.23	4,887,311,740.00

其他说明：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股利	839,925,000.00	-	839,925,000.00	1,221,809,620.00	-	1,221,809,620.00
其他应收款	3,076,971,984.23	-	3,076,971,984.23	3,665,502,120.00	-	3,665,502,120.00
合 计	3,916,896,984.23	-	3,916,896,984.23	4,887,311,740.00	-	4,887,311,740.00

2. 应收利息

(1) 应收利息分类

适用 不适用

(2) 重要逾期利息

适用 不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况□适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 不适用

核销说明：

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用**3. 应收股利****(1) 应收股利** 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海开创企业发展有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00
上海市北高新南通有限公司	28,050,000.00	28,050,000.00
上海市北祥腾投资有限公司	3,375,000.00	3,375,000.00
上海新市北企业管理服务有限公司	8,500,000.00	-
上海市北高新欣云投资有限公司	-	380,000,000.00
上海垠祥置业有限公司	-	10,384,620.00
合计	839,925,000.00	1,221,809,620.00

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
上海开创企业发展有限公司	800,000,000.00	3年以上	尚未要求支付	否
上海市北高新南通有限公司	28,050,000.00	3年以上	尚未要求支付	否
上海市北祥腾投资有限公司	3,375,000.00	1-2年	尚未要求支付	否
合计	831,425,000.00	/	/	/

(3) 按坏账计提方法分类披露□适用 不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用**(5) 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收股利情况适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**4. 其他应收款****(1) 按款项性质分类情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,076,908,255.70	3,665,020,218.78
其他往来款	43,728.53	481,901.22
押金保证金	20,000.00	-
合计	3,076,971,984.23	3,665,502,120.00

(2) 按账龄披露适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	318,331,418.59	188,676,264.36
其中：6个月以内	167,418,933.13	121,327,173.32
7-12个月	150,912,485.46	67,349,091.04
1至2年	67,349,091.04	248,390,639.86
2至3年	214,365,475.51	1,438,241,624.97

3年以上	2,476,925,999.09	1,790,193,590.81
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	3,076,971,984.23	3,665,502,120.00

其他说明：

√适用 □不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,076,971,984.23	100.00	-	-	3,076,971,984.23
其中：关联方组合	3,076,908,255.70	100.00	-	-	3,076,908,255.70
账龄组合	43,728.53	-	-	-	43,728.53
押金保证金组合	20,000.00	-	-	-	20,000.00
合计	3,076,971,984.23	100.00	-	-	3,076,971,984.23

续上表：

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,665,502,120.00	100.00	-	-	3,665,502,120.00
其中：关联方组合	3,665,020,218.78	100.00	-	-	3,665,020,218.78
账龄组合	481,901.22	-	-	-	481,901.22
合计	3,665,502,120.00	100.00	-	-	3,665,502,120.00

1) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	3,076,908,255.70	-	-
账龄组合	43,728.53	-	-
押金保证金组合	20,000.00	-	-
小计	3,076,971,984.23	-	-

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

项目	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	43,728.53	-	-

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海泛业投资顾问有限公司	1,269,649,684.54	41.26	关联方往来款	6个月以内金额为73,284,724.88元； 7-12个月金额为20,091,031.07元； 1-2年金额为8,406,250.16元； 2-3年金额为784,806.03元； 3年以上金额为1,167,082,872.40元。	-
上海开创企业发展有限公司	908,517,635.67	29.53	关联方往来款	6个月以内金额为15,540,496.66元； 7-12个月金额为72,164,124.14元； 1-2年金额为33,438,696.14元； 2-3年金额为101,221,354.11元； 3年以上金额为686,152,964.62元。	-
上海聚能湾企业服务有限公司	590,697,555.59	19.20	关联方往来款	6个月以内金额为11,559,549.62元； 7-12个月金额为22,930,628.32元； 1-2年金额为11,433,902.34元； 2-3年金额为80,000,000.00元； 3年以上金额为464,773,475.31元。	-
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	179,984,588.14	5.85	关联方往来款	6个月以内金额为53,365,503.30元； 7-12个月金额为28,612,692.38元； 1-2年金额为8,870,439.24元； 2-3年金额为20,215,064.89元； 3年以上金额为68,920,888.33元。	-
上海创越投资有限公司	71,600,000.00	2.33	关联方往来款	3年以上	-
合计	3,020,449,463.94	98.17	/	/	-

(5) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见本节三、（十六）其他应收款

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(6) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(7) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

(三) 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,241,544,960.06	-	8,241,544,960.06	8,241,544,960.06	-	8,241,544,960.06
对联营、合营企业投资	1,035,114,823.99	-	1,035,114,823.99	1,044,631,619.81	-	1,044,631,619.81
合计	9,276,659,784.05	-	9,276,659,784.05	9,286,176,579.87	-	9,286,176,579.87

2. 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海开创企业发展有限公司	752,857,698.06						752,857,698.06	
上海泛业投资顾问有限公司	7,269,608.48						7,269,608.48	
上海聚能湾企业服务有限公司	1,107,981,438.91						1,107,981,438.91	
上海市北生产性企业服务发展有限公司	1,479,716,706.40						1,479,716,706.40	
上海市北高新欣云投资有限公司	3,235,670,008.21						3,235,670,008.21	
上海市北高新南通有限公司	210,000,000.00						210,000,000.00	
上海创越投资有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
上海市北祥腾投资有限公司	4,500,000.00						4,500,000.00	
上海市北高新云盟汇企业发展有限公司	1,155,000,000.00						1,155,000,000.00	
上海新市北企业管理服务有限公司	88,549,500.00						88,549,500.00	
合计	8,241,544,960.06						8,241,544,960.06	

3. 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额 (账面价值)	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	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
1) 上海垠祥置业有限公司	232,611,892.77	-	-	390,235.88	-	-	-	-	-	233,002,128.65	-
小计	232,611,892.77	-	-	390,235.88	-	-	-	-	-	233,002,128.65	-
二、联营企业											
1) 上海闸北绿地企业发展有限公司	272,147,606.38	-	-	276,250.72	-	-	-	-	-	272,423,857.10	-
2) 上海云中芯企业发展有限公司	338,077,723.30	21,000,000.00	-	-29,981,381.49	-	-	-	-	-	329,096,341.81	-
3) 上海百汇云灏置业有限公司	186,800,815.07	-	-	576.16	-	-	-	-	-	186,801,391.23	-
4) 上海浦江数链数字科技有限公司	14,993,582.29	-	-	-1,202,477.09	-	-	-	-	-	13,791,105.20	-
小计	812,019,727.04	21,000,000.00	-	-30,907,031.70	-	-	-	-	-	802,112,695.34	-
合计	1,044,631,619.81	21,000,000.00	-	-30,516,795.82	-	-	-	-	-	1,035,114,823.99	-

4. 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 营业收入和营业成本**1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,155,294.68	24,679,265.01	209,056,991.15	27,412,084.01
其他业务	66,894,987.73	-	117,178,455.12	-
合计	93,050,282.41	24,679,265.01	326,235,446.27	27,412,084.01

2. 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
园区产业载体租赁	4,330,077.24	12,222.12
园区产业载体销售	5,650,689.14	63,598.15
其他服务业	16,174,528.30	24,603,444.74
其他业务	66,894,987.73	-
按经营地区分类		
上海	93,050,282.41	24,679,265.01
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
业务类型		
租赁和其他服务业	20,504,605.54	24,615,666.86
房地产业	5,650,689.14	63,598.15
其他业务	66,894,987.73	-
合计	93,050,282.41	24,679,265.01

其他说明：

□适用 √不适用

3. 履约义务的说明

□适用 √不适用

4. 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5. 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

(五) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	17,035,835.55	6,750,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-30,516,795.82	1,834,759.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-	443,011.15
交易性金融资产在持有期间的投资收益	725,454.71	1,251,996.18
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	24,006,397.57	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他投资收益	24,512,152.23	5,233,149.85
合计	35,763,044.24	15,512,916.20

其他说明：

无

(六) 其他

□适用 √不适用

十八、补充资料**(一) 非经常性损益****1. 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2023年修订)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	194,895.53	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,551,272.23	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	14,682,094.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		

债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,254,868.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	41,602.77	
减：所得税影响额	4,209,811.14	
少数股东权益影响额（税后）	815,663.10	
合计	15,699,258.60	

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(二)净资产收益率及每股收益

适用 不适用

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.04	-0.17	-0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.29	-0.18	-0.18

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元 币种：人民币

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	-315,258,916.29
非经常性损益	2	15,699,258.60
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-330,958,174.89
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	6,423,378,948.08
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产加权数	5	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东	6	10,927,611.36

的净资产加权数		
其他交易或事项引起的净资产增减变动加权数	7	-
加权平均净资产	$8=4+1*0.5+5-6+7$	6,254,821,878.58
加权平均净资产收益率	$9=1/8$	-5.04%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	$10=3/8$	-5.29%

[注]报告期净资产增减变动加权数,系按净资产变动次月起至报告期期末的累计月数占报告期月数的比例作为权重进行加权计算。

(2) 基本每股收益的计算过程

单位:元 币种:人民币

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	-315,258,916.29
非经常性损益	2	15,699,258.60
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$3=1-2$	-330,958,174.89
期初股份总数	4	1,873,304,804.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期发行新股或债转股等增加股份数的加权数	6	-
报告期因回购等减少股份数的加权数	7	-
报告期缩股数	8	-
发行在外的普通股加权平均数	$9=4+5+6-7-8$	1,873,304,804.00
基本每股收益	$10=1/9$	-0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益	$11=3/9$	-0.18

[注]报告期发行新股或债转股等增加股份数的加权数及因回购等减少股份数的加权数,系按股份变动次月起至报告期期末的累计月数占报告期月数的比例作为权重进行加权计算。

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(四) 其他

适用 不适用

董事长: 孙中峰
董事会批准报送日期: 2026年4月17日

修订信息

适用 不适用