证券代码：600638　　证券简称：新黄浦　　公告编号：临 2026-016

上海新黄浦实业集团股份有限公司

关于公司 2026 年半年度报告信息披露监管问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 9 月 30 日收到上海证券交易所下发的《关于上海新黄浦实业集团股份有限公司 2026 年半年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函〔2026〕1576 号）（以下简称“《问询函》”）。根据《问询函》的要求，现就《问询函》相关问题回复如下：

问题一、关于金融业务。公司通过子公司华闻期货有限公司（以下简称“华闻期货”）开展期货业务，通过子公司上海浦浩投资有限公司（以下简称“浦浩投资”）开展私募证券投资业务。半年报显示，报告期内公司实现手续费及佣金收入 1.09 亿元，同比增长38.76%；报告期末，公司交易性金融资产余额 1.71 亿元、债权投资余额 0.12 亿元、其他非流动金融资产余额 1.78 亿元、其他权益工具投资余额 1.84 亿元。请公司：

1、补充披露华闻期货各项业务的开展情况，包括但不限于经营模式、客户结构、收入成本构成、毛利及其变化情况，并结合同行业可比公司情况说明变动合理性；2、补充披露公司各类金融资产的具体构成，穿透至底层标的资产的具体明细及风险状况，是否存在兑付、投资等方面风险，减值准备计提是否充分，并核查相关投资是否流向控股股东、实际控制人及其关联方。

公司回复：

1、补充披露华闻期货各项业务的开展情况，包括但不限于经营模式、客户结构、收入成本构成、毛利及其变化情况，并结合同行业可比公司情况说明变动的合理性。

1.1 华闻期货为国内全部六家期货交易所（上海期货交易所、上海国际能源交易中心、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所、广州期货交易所）全面结算会员，经营业务涵盖国内期货经纪业务、投资咨询业务、资产管理业务。截至 2026 年 6 月末，实现净利润 0.18 亿元，同比增长 759%。具体营业收入及成本数据如下：

项目（单位：亿元）	2026 年 1—6 月	2025 年 1—6 月	同比
营业总收入	1.46	1.09	34%
营业总成本	1.37	1.11	23%
加：其他收益	0.02	0.01	100%
投资收益	0.05	0.02	150%
公允价值变动收益	0.06	0.03	100%
营业利润	0.21	0.04	425%
营业总收入	1.46	1.09	34%
一、手续费收入	1.09	0.79	38%
其中：经纪业务收入	1.05	0.73	44%
资产管理业务收入	0	0.01	-100%
投资咨询业务收入	0.04	0.05	-20%
二、利息净收入	0.37	0.30	23%
营业总成本	1.37	1.11	23%
人力成本	0.83	0.59	41%
IT 成本	0.27	0.26	4%
风险准备金	0.05	0.04	25%
业务成本	0.11	0.11	0%
其他成本	0.11	0.11	0%

1.2 截至 2026 年 6 月末，华闻期货期末客户权益规模为 124.9 亿元，同比增加 49.6%，日均客户权益为 117.07 亿元，同比增加 55%。华闻期货权益增长情况同市场基本相当，显著高于行业中位数 48.5 亿元。

项目（单位：亿元）	2026 年 1—6 月	2025 年 1—6 月	同比
公司期末客户权益规模	124.94	83.49	49.6%
全市场客户权益规模	24013.85	15701.62	52.9%

1.3 2026 年上半年得益于大宗商品和股票市场的火热，带动客户成交额及成交量的增长，尤其是金融机构客户增量突出，贵金属及股指期货成交额居于前列。华闻期货上半年成交额 23.24 万亿元，同比增加 45.83%；成交量 2.1 亿手，同比增加 27.01%，成交量市场占有率排名位居行业第九名，与去年同期持平。

项目（单位：亿元/手）	2026 年 1—6 月	2025 年 1—6 月	同比
期货成交量（手）	209,876,096	165,245,426	27.0%
其中：上海商品期货成交量	61,663,372	38,340,145	60.8%
上海能源期货成交量	2,396,737	1,922,888	24.6%
大连商品期货成交量	56,478,418	39,452,726	43.2%
郑州商品期货成交量	77,082,961	74,570,851	3.4%
广州商品期货成交量	5,481,055	4,943,421	10.9%
中国金融交易成交量	6,773,553	6,015,395	12.6%
期货成交金额	232,376.96	159,343.44	45.8%

2026年上半年市场成交量排名		
排名	期货公司	市场占有率
第1	国泰君安	15.46%
第2	中信期货	15.34%
第3	东证期货	12.82%
第4	华泰期货	4.70%
第5	广发期货	4.67%
第6	银河期货	4.27%
第7	海通期货	3.74%
第8	中泰期货	3.32%
第9	华闻期货	3.29%
第10	中信建投	3.16%

1.4 华闻期货的主营业务包括期货经纪、资产管理和投资咨询，其中期货经纪业务是公司的主要利润来源，投资咨询业务则是重要的利润补充，其收入在行业创新领域排名前列。各业务条线营业收入数据如下：

单位：亿元	2026年1—6月					
各业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	营业利润	毛利率
期货经纪业务	1.42	97.26%	1.32	96.18%	0.10	7.21%
资产管理业务	0	0.00%	0.02	1.26%	-0.02	0.00%
投资咨询业务	0.04	2.74%	0.04	2.56%	0.00	12.24%
单位：亿元	2025年1—6月					
各业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	营业利润	毛利率
期货经纪业务	1.03	94.50%	1.03	92.80%	0.00	0.00%
资产管理业务	0.01	0.92%	0.03	2.62%	-0.02	0.00%
投资咨询业务	0.05	4.59%	0.05	4.58%	0.00	0.00%

1.5 期货经纪业务：为公司传统基础核心业务，经中国证监会核准，包含商品期货经纪、金融期货经纪及期权经纪业务。公司接受客户委托，签订期货经纪合同，以自身名义代理客户在期货交易所买卖期货、期权合约，办理交易申报、结算、交割相关手续，交易结果由客户自行承担，属于通道类中介业务。

收入来源主要为国内期货品种经纪业务手续费净收入与客户保证金存款利息净收入。手续费收入系代理客户交易，向客户收取交易手续费，扣除上交交易所手续费后形成净收益；客户保证金实行专户存管，与自有资金隔离管理。业务盈利水平受期货市场成交量、市场活跃度、行业佣金费率竞争、市场利率水平等因素影响。公司手续费收取方式为在交易所手续费基础上进行加收，目前整体费率为万分之0.4387。2026年上半年经纪业务收入为1.42亿元，占比总营业收入97.26%，为华闻期货主要收入来源。

华闻期货经纪业务客户结构持续优化，客户总数为58892户，其中特殊法人客户1510户，自然人客户56830户，一般法人客户552户；客户权益124.9亿元，其中特殊法人客户、自然人客户、一般法人客户权益占比分别为82.4%、15.6%、2.0%。

经纪业务涉及期货、期权品种如下：

大连商品交易所				
焦煤	棕榈油	聚氯乙烯	聚丙烯	线型低密度聚乙烯
苯乙烯期权	LPG 期权	乙二醇期权	生猪期权	棕榈油期权
液化石油气	黄玉米	鲜鸡蛋	黄大豆 1 号	冶金焦炭
细木工板	豆油期权	黄大豆 1 号期权	聚丙烯月均价期货	黄大豆 2 号期权
铁矿石	豆油	焦煤期权	铁矿石期权	豆粕期权
苯乙烯	豆粕	乙二醇	生猪	聚乙烯月均价期货
鸡蛋期权	氯乙烯期权	粳米	中密度纤维板	原木
纯苯	玉米淀粉	黄大豆 2 号	聚氯乙烯月均价期货	玉米淀粉期权
玉米期权	聚丙烯期权	聚乙烯期权	纯苯期权	原木期权
广州期货交易所				
碳酸锂	工业硅	铂	多晶硅	钯
碳酸锂期权	多晶硅期权	铂期权	工业硅期权	钯期权
上海国际能源交易中心				
原油	20 号胶	低硫燃料油	原油期权	阴极铜
SCFIS 欧线	国际铜期权	20 号胶期权		
上海期货交易所				
白银	黄金	锡	铜	镍
天然橡胶	铝	丁二烯橡胶	燃料油	锌
螺纹钢	石油沥青	不锈钢	氧化铝	漂针浆
热轧卷板	铅	白银期权	铸造铝合金	黄金期权
锡期权	铜期权	胶版印刷纸	镍期权	铝期权
燃料油期权	天胶期权	丁二烯橡胶期权	氧化铝期权	锌期权
石油沥青期权	螺纹钢期权	纸浆期权	线材	铅期权
铸造铝合金期权	胶版印刷纸期权			
郑州商品交易所				
精对苯二甲酸	一号棉花	烧碱	甲醇	纯碱
玻璃	白砂糖	菜籽油	菜籽粕	对二甲苯
尿素	锰硅	红枣	瓶片	短纤
硅铁	鲜苹果	丙烯	花生仁	棉纱
甲醇看涨期权	PTA 看涨期权	棉花看涨期权	烧碱看涨期权	甲醇看跌期权
PTA 看跌期权	对二甲苯看涨期权	苹果看涨期权	烧碱看跌期权	红枣看涨期权
白糖看涨期权	纯碱看涨期权	玻璃看涨期权	菜油看涨期权	锰硅看涨期权
对二甲苯看跌期权	棉花看跌期权	菜籽粕看涨期权	纯碱看跌期权	花生看涨期权
尿素看涨期权	玻璃看跌期权	菜油看跌期权	硅铁看涨期权	白糖看跌期权
油菜籽	锰硅看跌期权	苹果看跌期权	硅铁看跌期权	菜籽粕看跌期权
短纤看涨期权	尿素看跌期权	红枣看跌期权	瓶片看涨期权	丙烯看涨期权
花生看跌期权	瓶片看跌期权	短纤看跌期权	丙烯看跌期权	

1.6 期货交易咨询业务：指公司通过为客户提供风险管理顾问、专项培训、研究分析报告、期货交易策略等咨询服务，收取咨询费。

公司期货交易咨询业务的盈利模式为向客户收取交易咨询费。在业务开展过程中，公司根据不同的咨询产品及服务周期设定不同的收费标准。公司期货交易咨询业务的主要客户群体为提供专业投资服务的机构投资者以及对期货交易有咨询需求的企业或自然人投资者。

2026 年上半年投资咨询收入为 0.04 亿元，占总营业收入 2.74%，累计服务客户 293 户，产生订单 323 笔，均为个人客户，其中非华闻期货经纪业务客户占比 46.42%。

1.7 资产管理业务：指公司接受客户的书面委托，为受托客户的资产进行投

资和管理的金融服务。资产管理业务收入主要来自两方面：一是管理费收入，二是管理业绩分成收入。管理费收入主要取决于资产规模和约定的管理费率。管理业绩分成收入是公司与管理的受托资产盈利水平挂钩的利润分成，主要取决于公司管理资产的盈利水平和资产管理合同约定的分成比例。

2026 年上半年资管业务收入为 0 亿元，资管规模为 1.30 亿元，产品数量为 8 只，存续客户数量为 64 人。投资底层为股票、期货、城投债等标准化资产，持仓较为分散，不集中持仓单一标的。

此外，公司已于 2026 年 4 月 28 日向中国期货业协会提交资管撤销登记备案申请，并在 2026 年 5 月 18 日收到协会下发的《关于撤销华闻期货资产管理业务登记备案的通知》（中期协字【2026】99 号）。截至最新，公司已完成 6 只产品的提前终止及清算工作，资管规模为 0.25 亿元，产品数量为 2 只，存续客户数量为 24 人。

1.8 截至 2026 年 6 月末，华闻期货销售毛利率 14.53%，去年同期 3.77%，增长 285%；华闻期货销售净利率为 12.25%，去年同期为 1.92%，增长 538%。2026 年上半年，市场交投显著活跃，客户权益持续扩张，风险管理需求集中释放，期货行业整体盈利状况向好，华闻期货盈利水平的提升与行业趋势基本一致，其净利率增幅达 538.02%，与可比公司平均净利率增幅 481.78%相近。与此同时，瑞达期货、南华期货、永安期货依托境外业务、风险管理、资产管理等创新业务的突破，利润表现突出，净利率水平超过 30%；而华闻期货的收入结构仍以传统经纪通道为主，与头部期货公司存在一定差距，净利率 12.25%，略低于可比公司净利率平均水平 18.43%。

同业可比公司数据参考					
期货公司	**毛利率 2026h**	**毛利率 2025h**	**净利率 2026h**	**净利率 2025h**	**净利率增幅**
瑞达期货	-	-	51.69%	21.86%	136.46%
南华期货	-	-	44.21%	21.02%	110.32%
永安期货	-	-	39.75%	3.06%	1199.02%
长江期货	50.25%	30.94%	37.90%	9.65%	292.70%
海通期货	-	-	17.32%	2.99%	479.02%
弘业期货	-	-	14.73%	-1.12%	1415.18%
紫金天风	5.79%	-10.61%	4.39%	0.51%	767.31%
大越期货	-5.99%	28.24%	-5.21%	-6.73%	22.66%
华龙期货	43.31%	47.41%	-38.88%	-290.44%	-86.61%
平均值	**23.34%**	**24.00%**	**18.43%**	**-26.58%**	**481.78%**
华闻期货	14.53%	3.77%	12.25%	1.92%	538.02%
注：表中期货公司毛利率数据均来自其公开披露的半年报；净利率数据中瑞达期货、南华期货、永安期货、弘业期货数据来自于其公开披露的半年报，其余公司净利率数据由其公司半年报中公布的净利润/营业收入推算。					

2、补充披露公司各类金融资产的具体构成，穿透至底层标的资产的具体明细及风险状况，是否存在兑付、投资等方面风险，减值准备计提是否充

分，并核查相关投资是否流向控股股东、实际控制人及其关联方。

2.1 公司金融资产分为以公允价值计量的金融资产和以摊余成本计量的金融资产。

各类金融资产的具体构成为：

金融资产的主要构成						
分类	**项目**	**原值（亿元）**	**已计提坏账准备（亿元）**	**账面净值（亿元）**	**计量方式**	**对公允价值变动损益的影响（亿元）**
货币资金	存放在银行的货币资金（含期货公司保证金存款）	83.86		83.86	摊余成本计量	-
结算备付金	资管产品、结构化产品存放在证券登记结算机构的资金	0.18		0.18	摊余成本计量	-
交易性金融资产	华闻期货公司私募基金和资管产品	1.08		1.08	公允价值计量且变动计入当期损益	0.106
	浦浩投资公司结构化产品	0.63		0.63		0.036
应收票据	南浔房产项目公司的应收销售款项	0.15		0.15	摊余成本计量	
应收账款	投资性房地产的应收租金	0.26	0.01	0.25	摊余成本计量	-
	下属物业子公司应收物业费	0.08	0.00	0.08		
	其他	0.19	0.13	0.06		
其他应收款	权益法核算长期股权投资公司应收股利	4.54		4.54	摊余成本计量	-
	借款	1.29	0.86	0.42		
	押金及保证金、代收代付款等	0.89	0.32	0.57		
其他流动资产（属于金融资产部分）	华闻期货应收质押、货币保证金和结算担保金	67.18		67.18	摊余成本计量	-
	固定收益类投资产品	2.39	1.90	0.49		
	其他	0.18		0.18		
债权投资	新黄浦投资公司欣源生物项目	0.12		0.12	摊余成本计量	-
其他权益工具投资	新黄浦筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划份额	1.79		1.79	公允价值计量且变动计入其他综合收益	-
	新黄浦投资公司新华新材股权投资项目	0.05		0.05		
其他非流动金融资产	上海国际信托投资有限公司股权	1.78		1.78	公允价值计量且变动计入当期损益	0.04
合计				**163.40**		

2.1.1 公司以公允价值计量的金融资产包括交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产。

2.1.1.1 交易性金融资产主要为子公司华闻期货的私募基金和资管产品，以及子公司浦浩投资的结构化产品。

①华闻期货存续产品大部分为 FOF 类，投资底层子基金穿透后为股票、期货、城投债等标准化资产，持仓较为分散，不集中持仓单一标的，主要风险为市场风险、操作风险、行业风险、合规风险等。

产品名	资金来源	6 月末客户数量	风险等级	6 月末产品规模（亿元）	6 月末净值
华闻期货华睿稳盛 FOF 一号单一资产管理计划	自有资金	1	R4	0.15	1.0432
华闻期货匠燃进取一号 FOF 单一资产管理计划	自有资金	1	R3	0.26	1.1691
华闻期货华睿专享 FOF 一号单一资产管理计划	自有资金	1	R3	0.09	1.1585
华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划	自有资金	2	R4	0.22	1.2003
华闻期货华晟经创五号集合资产管理计划	募集	3	R4	0.07	1.0023
华闻期货华晟混合一号集合资产管理计划	募集	21	R3	0.29	1.1140
华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划	募集	14	R3	0.09	1.0986
华闻期货华晟 FOF 六号集合资产管理计划	募集	21	R4	0.13	1.1339
合计		**64**		**1.30**	

具体 FOF 产品下投子基金明细如下：

华闻期货华睿专享 FOF 一号单一资产管理计划	玉数涵瑞中性安心二号私募证券投资基金 A 类	银行存款
华闻期货华睿稳盛 FOF 一号单一资产管理计划	玉数涵瑞 A500 指数增强一号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	玉数择时对冲进取一号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	千衍六和 68 号私募证券投资基金 B 类	股票、期货、银行存款
	茂源兴胜量化中证 1000 指数增强 1 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
华闻期货匠燃进取一号 FOF 单一资产管理计划	玉数涵瑞中性安心二号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	千衍三涛 58 号私募证券投资基金 B 类	基金、银行存款
	玉数涵瑞 A500 指数增强一号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	千衍六和 70 号私募证券投资基金 B 类	股票、期货、银行存款
	正定矩阵中证 1000 指数增强 1 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
	茂源兴胜量化中证 1000 指数增强 1 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
华闻期货华晟混合一号集合资产管理计划	立龙安盈量选二号私募证券投资基金 A 类	股票、银行存款
	广聚星合财通孚星 1 号私募证券投资基金	期货、银行存款
	正班城星 1 号私募证券投资基金	期货、银行存款
	牛福国兴 2 号私募证券投资基金	债券、ETF、期货、银行存款
	星汇天玑 1 号私募证券投资基金 A 类	股票、ETF、期货、银行存款
华闻期货华晟经创五号集合资产管理计划	玉数涵瑞中性安心二号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	玉数涵瑞 A500 指数增强一号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	玉数择时对冲进取一号私募证券投资基金 A 类	银行存款
华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划	立龙安盈量选二号私募证券投资基金 A 类	股票、银行存款
	甬远明月 2 号私募证券投资基金 B 类	期货、银行存款
	广聚星合财通孚星 1 号私募证券投资基金	期货、银行存款
	牛福国兴 2 号私募证券投资基金	债券、ETF、期货、银行存款
	星汇天玑 1 号私募证券投资基金 A 类	股票、ETF、期货、银行存款
华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划	玉数涵瑞中性安心二号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	玉数择时对冲进取一号私募证券投资基金 A 类	银行存款
	千衍六和 68 号私募证券投资基金 B 类	股票、期货、银行存款
	正定矩阵量化对冲 1 号私募证券投资基金 B 类	股票、期货、银行存款
	正定矩阵中证 1000 指数增强 1 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
	茂源兴胜量化中证 1000 指数增强 1 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
华闻期货华晟 FOF 六号集合资产管理计划	国泓资产中盛 1 号集合资产管理计划	债券、CLN、银行存款
	凯心康瑞纪私募证券投资基金	CLN、银行存款
	凯心瞻元纪私募证券投资基金	CLN、银行存款

其中FOF六号子基金投资标的包含CLN，穿透底层为境外城投债，具体明细如下：

CLN 名称	发行人主体名称
24 渤海银行 CLN005	湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司
24 渤海银行 CLN001	洛阳国苑投资控股集团有限公司
24 渤海银行 CLN006	成都东进淮投融合产业投资有限公司
25 中信证券 CLN062	东营市东营区市政控股集团有限公司
25 中信证券 CLN064	青岛蓝谷投资发展集团有限公司
25 国泰海通 CLN004	山东正方高新产业控股集团有限公司
25 国泰海通 CLN005	邹城市利民建设发展集团有限公司

注：截至2026年10月，除华闻期货华云琢玉FOF一号集合资产管理计划及华闻期货华晟混合一号集合资产管理计划外，其余六只产品已提前结束并完成清算。“华闻期货华晟FOF六号集合资产管理计划”属于结束并完成清算产品之一，其底层资产中境外城投债不存在兑付风险。

②上海浦浩投资有限公司作为中国证券投资基金业协会登记备案的私募证券投资基金管理人，目前在管私募基金产品共计四只，投资范围主要涵盖公募基金、私募基金、股票及股指期货合约。截至2026年6月30日，旗下自主发行管理的私募证券类产品一共有四个，所有产品均属于非结构化产品，资金投向分别如下：

序号	产品名称	产品类型	风险等级	投资标的		资金投向
1	浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金	混合类	R5	公募基金	招商量化精选股票发起式 C	股票、银行存款
				私募基金	安贤量化多头 1 号私募证券投资基金 C 类	股票、银行存款
					潼骁新资产 2 号私募证券投资基金 B 类	股票、期货、银行存款
					龙旗红利科技轮动平衡 1 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
					贰拾壹点龙腾二号私募证券投资基金	股票、银行存款
					安贤量化多头 3 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
					草本蓝天私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
					孚盈香草二号私募证券投资基金	期货、银行存款
					华安财保资管新机遇 10 号集合资产管理产品	股票、债券、银行存款
				股票	股票	股票
2	浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	混合类	R5	私募基金	衍合周享稳健 2 号私募证券投资基金 B 类	股票、银行存款
					安贤量化多头 1 号私募证券投资基金 C 类	股票、银行存款
					九谦商品进取私募证券投资基金 A 类	期货、银行存款
					京盈智投博远私募证券投资基金 B 类	期货、银行存款
				股票	股票	股票

3	浦浩进取希腊字母2号私募证券投资基金	混合类	R5	私募基金	贰拾壹点龙腾五号私募证券投资基金	股票、银行存款
				股票	股票	股票
				股指期货	股指期货	期货
4	浦浩恒升1号私募证券投资基金	期货和衍生品类	R5	股指期货	股指期货	期货

2.1.1.2 其他权益工具投资科目余额由两部分组成，一是公司自持新黄浦筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划的投资份额，该专项计划于2026年一季度发行上市，公司作为原始权益人自持份额比例为15%，对应投资余额为1.79亿元；二是子公司新黄浦投资的对新华新材（广东）科技产业发展有限公司的股权投资，股权占比5%，投资余额0.05亿元。

2.1.1.3 其他非流动金融资产为公司持有上海国际信托投资有限公司的股权，持股比例为0.67%，投资余额为1.78亿元。

公司以公允价值计量的金融资产报告期末以公允价值列报，不计提减值准备。期末公允价值取值参考管理人净值，并穿透核查底层资产风险、项目回款情况、市场环境等因素，综合判断公允价值，资产价值的变动已通过公允价值变动损益及其他综合收益充分反映在当期财务报表，公允地体现底层资产的投资风险。

2.1.2 公司以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、结算备付金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、债权投资。

2.1.2.1 货币资金主要为库存现金、银行存款、其他货币资金，风险主要为开户银行信用风险以及资金冻结、质押等使用受限风险。公司定期评估存款银行资信，受限资金已在财务报告报表附注中详细披露，相关风险已完整体现。

2.1.2.2 结算备付金主要由下属期货子公司产生，系存放于期货交易所及期货公司的交易保证金，资金实行专户监管，交易所、期货机构监管体系完善，违约风险较低，公司持续监测托管机构经营及监管情况。

2.1.2.3 应收票据为房产项目子公司应收房款形成，票据由当地政府平台公司开具，为银行承兑汇票，已于2026年10月全额兑付完毕。

2.1.2.4 应收账款为主营业务形成应收款项，核心风险为客户信用风险、回款逾期风险。公司区分单项计提与组合计提两类。

单项计提坏账的应收账款本期金额未发生变化，主要计提事项为公司应收佶深（上海）汽车销售有限公司的债权。子公司吉欣能源（浙江自贸区）有限公司于 2019 年 12 月与佶深（上海）汽车销售有限公司签订了《年度销售合同》，后合同未如约履行。公司于 2021 年 3 月对佶深（上海）汽车销售有限公司提起诉讼，并于 2021 年 6 月取得判决本公司胜诉。该债权以吉欣能源（浙江自贸区）有限公司股权质押和上海金鲨电脑科技有限公司的四川北路 1774 弄 108 号后门全幢房产为抵押物，参考股权价值和抵押物（房产）市场价值评估结果，2021 年度公司对佶深（上海）汽车销售有限公司应收款项计提坏账准备 1,029.37 万元。2024 年公司收到诉讼执行款 191.26 万元，转回对应坏账准备。截至本报告期末，该笔应收账款坏账计提比例为 96.8%。其他单项计提坏账的客户应收账款已于以前年度全额计提坏账准备。公司定期报告财务报表附注对单项计提事项均有详细披露。

本报告期组合计提类应收账款坏账准备金额较年初增加41.19万元，信用风险上升主要系账龄所致，公司根据账龄变化相应调整预期信用损失率，按预期信用损失模型计提坏账，风险已通过财务报表附注完整披露体现。

2.1.2.5 其他应收款由三类款项构成：一是公司权益法核算被投资单位的应收股利，该款项回款保障良好，经评估不存在显著信用风险，未计提坏账准备，相关受限情况已于财务报表附注中充分披露；二是公司对外借款的债权；三是押金保证金、项目代垫款等，针对这两部分其他应收款项，公司对于单项金额重大，或虽然单项金额不重大但存在明显信用减值迹象（如对手方严重资不抵债、涉诉、资产被查封冻结、履约能力显著恶化）的款项，单独进行减值测试，按单项计提预期信用损失；不存在单独减值迹象、具有类似信用风险特征的款项，按照信用风险组合方式计提坏账。

单项计提坏账事项主要为上海米速实业集团有限公司、福建省闽中有机食品有限公司的其他应收款。①子公司吉欣能源(浙江自贸区)有限公司，于 2020 年 1 月与上海米速实业集团有限公司(以下简称“米速公司”)签订了五份《购销合同》，总金额合计 1,804.07 万元，米速公司未按合同约定交货，随后公司对其提起诉讼，并于 2021 年 6 月取得该笔债权的诉讼判决，公司胜诉。该债权以上海正辉房地产开发有限公司的青浦区徐泾镇高泾路 658 弄 93 号会所（面积 1208.93 ㎡）为抵押物。参考抵押物（房产）市场价值评估结果，2021 年度单项计提坏账准备 539.87 万元,2024 年度单项计提坏账准备 1,174 万元，累计计提坏账准备 1,804.07 万元，已全额计提坏账准备。②子公司上海新黄浦投资管理有限公司（以下简称“新黄浦投资”）于 2017 年 11 月与上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）签订《爱建-闽中项目单一资金信托合同》，爱建信托将信托资金用于向福建省闽中有机食品有限公司（以下简

称“福建闽中”）发放信托贷款人民币 1 亿元。2018 年 12 月，新黄浦投资、爱建信托、福建闽中签订债权转让合同，爱建信托将享有的债务人福建闽中信托借款本金 8,904.75 万元及利息的债权全部原状转让给新黄浦投资。经上海金融法院出具民事调解书，新黄浦投资与福建闽中达成延期还款协议，双方约定贷款本金分 5 期归还。2019 年福建闽中归还款项 3 万元。针对福建闽中借款所面临的信用风险，新黄浦投资经综合评估测试后，2018 年单项计提坏账准备 5,342.85 万元，2019 年对剩余账面价值 3,558.90 万元及代垫诉讼费 26.68 万元计提坏账准备，累计计提坏账准备 8,928.43 万元，计提比例为 100%。2025 年，公司收到上海金融法院福建省闽中有机食品有限公司债权(以下简称“福建闽中债权”)抵押物房产拍卖分配款 29.62 万元;此外，根据公司第九届六次董事会会议决议，公司签署了福建闽中债权转让协议，收到债权转让款 471.70 万元，合计转回相应坏账准备 501.32 万元。其他单项计提坏账的客户已于以前年度计提至比例 97.56%，本期无变动。公司定期报告财务报表附注对单项计提事项均有详细披露。

本报告期组合计提类其他应收坏账准备计提额较年初增加59.44万元，信用风险上升主要系账龄所致，公司根据账龄变化相应调整预期信用损失率，按预期信用损失模型计提坏账，风险已通过财务报表附注披露完整体现。

2.1.2.6 其他流动资产主要为下属子公司期货业务对应的应收质押款、货币保证金、结算担保金，以及公司固定收益类投资产品等。期货应收质押款、货币保证金、结算担保金存放于期货交易所及持牌期货机构，监管完善，资金专户管理，经评估无显著信用风险，未计提减值。除期货相关业务外，针对其他流动资产，公司单独识别减值迹象，按单项方式评估并计提预期信用损失，公司以前年度已对固定收益类投资产品中中信建投证券基金外包募集专户宇艾供应链产品全额计提坏账准备，对上海智富茂城置业有限公司收购意向金全额计提坏账准备，本期金额无变化。①子公司上海浦浩投资有限公司（以下简称“浦浩投资”）于 2017 年 7 月认购上海宇艾股权投资基金有限公司（以下简称“宇艾”）私募基金份额 9,000 万元，通过宇艾供应链专项私募基金受让中能源电力燃料有限公司商票收益权，并质押对应价值的应收账款。该项目 2018 年 1 月底到期，宇艾支付了部分收益 389.02 万元，项目本金及收益未全部到账，形成逾期，浦浩投资提起诉讼。2019 年 8 月，上海市第二中级人民法院作出民事裁定将公司提起的诉讼案移送公安机关，此后公司未得到公安机关进一步反馈，也无法采取民事司法措施进行追讨。针对宇艾基金所面临的信用风险，公司经综合评估测试后，于 2018 年计提坏账准备 4,500 万元，于 2019 年计提坏账准备 4,500 万元，累计计提坏账准备 9,000 万元，坏账准备计提比例 100%。②2018 年 3 月，公司拟参与上海智品置业有限公司（以下简称“智品置业”）名下上海古浪路的一块净地开发。公司通过全资子公司上海新黄浦投资

管理有限公司（以下简称“新黄浦投资”）向上海智富茂城置业有限公司（与智品置业受同一实际控制人控制）支付合作意向金 1 亿元。由于目标公司股权转让未能完成，债务人亦未向新黄浦投资返还意向金及利息，2020 年 12 月，公司提起诉讼，立案前采取诉讼前保全措施，查封了智品置业名下位于普陀区桃浦路 674 坊 15、16 丘的土地，土地性质属于商业用地，查封期限为 2020 年 12 月至 2023 年 12 月。双方于 2021 年 1 月进行诉讼前调解，因双方意愿差距较大无法达成一致意见，公司申请正式立案。2022 年 2 月，上海市第二中级人民法院判决智富企业发展（集团）有限公司（以下简称“智富集团”）、上海智品置业有限公司于判决生效之日起十日内向公司返还合作意向金 1 亿元及资金占用费。智富集团和智品置业不服一审判决，向上海市高级人民法院提起上诉，上海市高级人民法院于 2022 年 10 月开庭，判决公司胜诉。2023 年 2 月，上海市第二中级人民法院未能查到其他可供执行的财产，终结案件的执行。2023 年 11 月，上海市第二中级人民法院将上海智品置业有限公司名下位于普陀区桃浦路 674 坊 15、16 丘的土地的查封期限的到期日续封至 2026 年 12 月 8 日。公司管理层根据实际情况、律师意见和客观存在的事实判断：新黄浦投资虽已对上述土地进行保全，但尚需经过审理、判决、执行、拍卖等程序，变现的过程预计较长且存在不确定性，经综合评估测试后于 2019 年度计提坏账准备 2,000 万元，2020 年度计提坏账准备 3,000 万元，2024 年度计提坏账准备 5,000 万元，累计计提坏账准备 10,000 万元，坏账计提比例 100%。公司定期报告财务报表附注对单项计提事项均有详细披露。

2.1.2.7 债权投资为收取合同现金流目的持有的债权资产。报告期内相关债权投资项目处于合同期内，债务人按合同约定正常付息，未出现逾期、违约等信用减值迹象。公司持续跟踪债务人经营、偿债及涉诉情况，经评估信用风险未显著增加，未计提预期信用损失。若后续债务人信用状况恶化，公司将及时评估并计提信用损失，当前相关风险评估结论已在报表中完整体现。

2.2 公司报告期内持有的各类金融资产投资，其交易对方、产品管理人及底层标的资产相关方与公司控股股东、实际控制人及其关联方均不存在关联关系，亦不存在潜在利益安排。公司相关投资不存在流向控股股东、实际控制人及其关联方的情形，相关投资均未构成关联交易。

问题二、关于预付款项及减值。半年报显示，报告期末，公司预付款项余额 0.80 亿元，较上年同期下降 59.09%；减值准备余额 0.44 亿元，其中 2025 年计提减值准备 0.45 亿。请公司：

1、列示预付款项期末余额前十大的具体情况，包括但不限于交易对方名称、关联关系、初始合作时间、预付款项账面原值、减值金额、账龄、形成的交易背

景、合同签订时间、付款及交付安排以及近三年与公司经营和资金往来情况等，并结合同行业情况说明预付款项形成的商业合理性；2、补充披露近年来预付款项减值测试的方法和具体过程，结合交易对方经营情况及履约能力变化、已采取的追偿措施等，说明2025年集中计提大额减值准备的原因及合理性，是否存在前期减值准备计提不充分的情形；3、结合前述问题，说明公司预付资金的最终去向，是否存在直接或间接流向控股股东、实际控制人或其关联方的情形。

公司回复：

1、列示预付款项期末余额前十大的具体情况，包括但不限于交易对方名称、关联关系、初始合作时间、预付款项账面原值、减值金额、账龄、形成的交易背景、合同签订时间、付款及交付安排以及近三年与公司经营和资金往来情况等，并结合同行业情况说明预付款项形成的商业合理性。

预付款项期末余额前十大情况

单位：亿元

序号	交易对方名称	原值	减值	是否为关联方	初始合作时间	合同签订时间	账面原值	账面减值	账龄	近三年交易金额	近三年相关销售回款金额
1	华港集团（上海）石油天然气有限公司	0.39	0.28	否	2024.10	2024.10	0.39	0.28	1—2年	0.59	0.20
2	江苏华港鼎程燃气有限公司	0.36	0.07	否	2024.3	2024.10	0.36	0.07	1—2年	3.48	3.16
3	亿能（唐山市海港区）贸易有限公司	0.16	0.02	否	2024.7	2024.7	0.16	0.02	1—2年	0.52	0.45
4	内蒙古森朋能源有限公司	0.13	0.07	否	2024.2	2024.2	0.13	0.07	0.11为1年以内；0.02为1-2年	0.60	0.47
5	唐山蓝标贸易有限公司	0.04	-	否	2024.7	2024.7	0.04	-	1-2年	0.16	0.14
6	中金所数据有限公司	0.03	-	否	2019.11	2019.11	0.03	0	1年以内	0.12	
7	艾科朗克（上海）信息科技有限公司	0.02	-	否	2019.11	2019.11	0.02	0	1年以内	0.07	
8	上海汉霖信息科技有限公司	0.01	-	否	2019.9	2019.9	0.01	0	1年以内	0.11	
9	中国联通网络通信有限公司广州市分公司	0.01	-	否	2026.2	2026.2	0.01	0	1年以内	0.05	
10	内蒙古中远海运包钢物流有限公司	0.01	-	否	2024.2	2024.2	0.01	-	1年以内	0.05	

（注：第1至第5项及第10项为货款金额；第6至第9项为近三年此供应商实际支付金额合计数）

1.1报告期末，上述预付款项余额前十大交易对手中，部分涉及公司下属子公司从事的煤炭、天然气贸易业务，其中：（1）天然气业务，包括华港集团（上

海）石油天然气有限公司、江苏华港鼎程燃气有限公司；（2）煤炭业务，包括亿能（唐山市海港区）贸易有限公司、内蒙古森朋能源有限公司、唐山蓝标贸易有限公司；（3）有关物流服务商：内蒙古中远海运包钢物流有限公司。

近三年贸易业务前十大供应商情况

单位：万元

年度	供应商名称	交易品类	交易金额	公司类别
2024 年度	江苏华港鼎程燃气有限公司	天然气	34802.68	贸易类公司
	晋能（天津）煤炭销售有限公司怀仁分公司	煤炭	21291.57	贸易类公司
	山能国际产业投资集团（海南）有限公司	天然气	13735.51	贸易类公司
	天津中铁储运有限公司	煤炭	12689.50	贸易类公司
	江苏汇程新能源科技有限公司	天然气	10845.70	贸易类公司
	天津建发能源发展有限公司	煤炭	8598.04	贸易类公司
	山西商投能源有限责任公司	煤炭	8096.49	贸易类公司
	华港集团（上海）石油天然气有限公司	天然气	5944.95	贸易类公司
	吕梁市盛邦选煤有限公司	煤炭	4935.49	贸易类公司
	内蒙古森朋能源有限公司	煤炭	4830.06	贸易类公司
2025 年度	江苏睿辰能源供应链有限公司	煤炭	13165.02	贸易类公司
	鄂尔多斯市万广能源有限公司	煤炭	1454.94	贸易类公司
	内蒙古森朋能源有限公司	煤炭	1197.60	贸易类公司
	内蒙古欣赫能源有限公司	煤炭	1055.40	贸易类公司
	山东德泰电力能源有限公司	煤炭	901.00	贸易类公司
	唐山瀚海船舶货运代理有限公司	煤炭	895.26	贸易类公司
	厦门海峡供应链发展有限公司	煤炭	887.79	贸易类公司
	唐山蓝标贸易有限公司	煤炭	597.02	贸易类公司
	亿能（唐山市海港区）贸易有限公司	煤炭	587.36	贸易类公司
	唐山茫颖商贸有限公司	煤炭	319.02	贸易类公司
2026 年 1-6 月	鄂尔多斯市万广能源有限公司	煤炭	49.02	贸易类公司

近三年贸易业务前十大客户情况

单位：万元

年度	客户名称	交易品类	交易金额	公司类别
2024 年度	江阴市致高贸易有限公司	煤炭	23883.46	贸易类公司
	盐城新伦石油化工有限公司	天然气	16696.52	贸易类公司
	盐城新伦油品经销有限公司	天然气	16579.09	贸易类公司
	江苏洋口港九洲石化有限公司	天然气	12977.71	贸易类公司
	江苏洋口港天然气管网有限公司	天然气	11159.58	供气管网单位
	乐亭博发物流有限公司	煤炭	11152.34	贸易类公司
	四川云商国际供应链有限公司	煤炭	8180.47	电厂渠道单位
	浙江明豪能源有限公司	煤炭	5855.15	贸易类公司
	唐山市澎澜贸易有限公司	煤炭	5752.15	贸易类公司
	浙江宏泰能源有限公司	煤炭	5414.66	贸易类公司

年度	客户名称	交易品类	交易金额	公司类别
2025 年度	江阴市致高贸易有限公司	煤炭	12213.18	贸易类公司
	苏美达国际技术贸易有限公司	煤炭	3806.09	贸易类公司
	陕西榆林能源集团煤炭运销有限公司	煤炭	3672.35	神华渠道单位
	日照疏港铁路物流有限公司	煤炭	3070.03	贸易类公司
	唐山海港区太洲商贸有限公司	煤炭	2275.69	贸易类公司
	唐山永矿贸易有限公司	煤炭	2178.41	贸易类公司
	齐鲁云商数字科技股份有限公司	煤炭	1457.67	贸易类公司
	湖南南方物产供应链有限责任公司	煤炭	1417.45	贸易类公司
	唐山曹妃甸区晁飞商贸有限公司	煤炭	1189.39	贸易类公司
	张家口瑞峰洁净型煤有限公司	煤炭	1042.91	贸易类公司
2026 年 1-6 月	江西北鲲贸易有限公司	煤炭	1165.35	贸易类公司
	陕西榆林能源集团煤炭运销有限公司	煤炭	264.38	神华渠道单位
	唐山赛腾富景商贸有限公司	煤炭	99.88	贸易类公司
	内蒙古宁帆能源有限公司	煤炭	31.27	贸易类公司
	黄凤祥	煤炭	6.50	个人

公司转型“实业”定位之后，经营布局不再局限于传统房地产业务，重点打造“房产+金融”双轮驱动格局开展多元化经营，分步搭建包含期货、商业保理、私募股权投资等业态在内的金融业务矩阵。在此战略背景下，公司于 2021 年起设立大宗商品贸易供应链主体，并非独立于整体布局的新增赛道，而是金融板块产业场景的延伸配套。 同时，彼时房地产行业进入下行周期，地产主业经营承压、不确定性上升。公司通过布局包括大宗商品供应链贸易以及金融等业务，培育新的收入和现金流来源，优化业务结构，降低对房地产业务的单一依赖，平滑周期波动的影响，实现稳健可持续发展。

业务开展初期，主要品种覆盖铁矿石、沥青、天然气、煤炭等品类。经过前期两年的市场实践、客户筛选与业务体系磨合，综合考量供应链稳定性、市场流动性、价格波动特征以及公司自身资源，后续逐步聚焦，确定以天然气、煤炭作为核心经营品种，主打两大品类的供应链贸易业务。贸易业务模式以采销一体、先采后销为主，合作客商包括贸易类公司、电厂单位、供气单位等，公司在交易中主要承担供应链组织服务职能。基于业务实质判断，公司对该贸易板块收入采用“净额法”核算并纳入合并报表，符合《企业会计准则》相关规定。2024 年至今，公司开展采销一体模式的贸易总量约 15.3 亿元，先采后销模式的贸易总量约 2.8 亿元，受大宗商品公开市场化定价、行业充分竞争的特点影响，该类供应链贸易业务整体毛利率水平在 1-2%之间。

其中：

（1）采销一体模式：公司在业务开展前先收取下游合作客户 10%履约保证金，锁定终端销售需求及价格，再利用议价优势，定向向上游供应商采购对应货

量。根据合同约定，公司在支付全部货款后，上游供应商按合同约定时间进行供货，供货时间通常为 1-2 天，下游客户按照提货计划分批全款提货。公司完成货款支付后，记入账面预付账款。因天然气实物特殊性，上游供应商完成供货后，仍将储存于长输管道、管网管线之中，待下游客户实际提货时由其配合完成最终供提货。

该模式下，上游供应商实际供货时间与下游客户按计划提货时间，通常具有时间差，约在 45 至 60 天不等，因此形成预付账款余额。报告期末，该模式项下预付账款余额为 0.75 亿元，涉及华港集团（上海）石油天然气有限公司、江苏华港鼎程燃气有限公司两家供应商，相关单位具有国资背景，在开展业务之前，本公司通过查询工商及信用平台，除华港上海在华港集团（苏州）能源科技有限公司的 2000 万元股权被冻结外，未发现其有重大诉讼及仲裁纠纷。

根据双方协议约定，本公司支付全额货款后，上游供应商应在约定时间内供应货物。公司该业务曾于 2025 年 1 月和 7 月顺利提取部分货物，但此后对方未能履约供货，致使公司对应业务所发生的预付款挂账至今。

（2）先采后销模式：公司根据代理销售协议，按市场行情及业务需求向委托代理方（供应商）批量采购货物。合同约定，公司应在一定批次到货并按我方名义入库后向委托方支付相应备货款的 80%部分，剩余 20%货款作为委托方的履约保证金，下游客户带款提货，待该批次货物对外销售完成后统一结算。公司在支付备货款后，记入账面预付账款。此外，协议具有代理期限，按年度签订和续签，委托方可在期限内自行安排销售计划，但双方约定如遇市场价格下跌超出协议约定，委托方应当补充保证金，或补充足额的对应货物至本公司名下。

由于备货节点与实际销售受到买家意愿、行情价格等市场因素影响，公司账面形成预付账款余额。报告期末，该模式项下预付账款余额为 0.33 亿元，涉及亿能（唐山市海港区）贸易有限公司、内蒙古森朋能源有限公司、唐山蓝标贸易有限公司三家供应商，相关单位在 2025 年之前均正常履约，在开展业务之前，本公司通过查询工商及信用平台，均未发现其有重大诉讼及仲裁纠纷。

2025 年，煤炭市场价格持续下行，公司煤炭业务出现如下传导：一是下游客户提货意愿减弱，提货进度放缓，货物在库时间延长；二是堆存期间市场价格下跌，品质下降及自然损耗，形成货值减损；三是委托代理方（供应商）经营情况开始恶化，按合同约定本应由委托方补足保证金或补足货物，但委托方未能履约补足，致使公司对应业务所发生的预付款项挂账至今。

公司贸易业务项下的预付款安排，符合国内大宗商品贸易行业通行模式，具备商业合理性。为保持上游供应商的稳定性和到货及时性，类似企业厦门建发、厦门象屿、物产中大等头部大宗供应链上市公司，均针对不同大宗业务场景设置较大比例预付款，该结算模式属于行业普遍商业惯例。但 2025 年受煤炭和天然气市场价格波动影响，部分客户经营情况开始恶化，履约能力逐步下降，存在期

末市场销售价格较采购签约价格出现回落、客户履约风险等减值迹象。基于审慎性原则，公司结合货值可变现净值、供应商履约能力、款项回收概率等开展减值测试，于 2025 年末对相关预付账款计提减值准备 0.45 亿元。

基于公司整体业务结构优化、聚焦核心主业的战略部署，子公司自 2025 年起对贸易业务进行收缩，不再新增贸易业务订单及合作项目，逐步压降业务规模。2026 年，子公司继续执行本公司战略业务安排，将存量预付账款清收处置作为重点专项工作，成立工作小组，制定分类处置方案，建立周调度、月复盘的清收机制，压实专人责任等工作机制，全面推进存量预付款回收。

目前，公司已综合运用商务协商、对账确权、履约催告、货物处置、资金追偿、法律维权等多元化处置手段开展追偿工作，针对拖延履约、拒不退款的客户启动了司法诉讼、财产保全等法律手段，通过司法途径强制追偿，并已取得部分胜诉判决，期后（2026 年 1 月 1 日至回复日）上述单位所涉业务已累计回款 713.04 万元。

1.2 中金所数据有限公司采购主要为：（1）飞马开放柜台灾备系统，主要用于核心主席交易系统异构灾备，采购原因为其作为业内核心主席交易系统解决方案供应商、中国金融期货交易所技术子公司，非常熟悉期货交易架构和服务需求，行业均存在预付款商业模式；（2）中金所唐镇机房机柜（28 个机柜、1 个座席），用于同城灾备机房及运维工位租赁，其为中国金融期货交易所下属托管机房，建设及维护作业规范，适合期货公司机房租赁，行业均存在预付款商业模式；

艾科朗克（上海）信息科技有限公司主要采购为艾科朗克极速风控交易系统软件及艾科朗克 Xele-Trade，用于交易系统次席柜台解决方案，采购原因为业内主流次席交易柜台解决方案提供商，有较广的客户认知度，行业均存在预付款商业模式。

上海汉霖信息科技有限公司主要采购为易达交易系统，同样用于交易系统次席柜台解决方案，采购原因为业内主流次席交易柜台解决方案提供商，具有较广的客户认知度，行业均存在预付款商业模式。

中国联通网络通信有限公司广州市分公司主要为广州期货交易所交易机房租赁，其作为广州期货交易所下属托管机房，建设及维护作业规范，适合期货公司机房租赁，行业均存在预付款商业模式。

2、补充披露近年来预付款项减值测试的方法和具体过程，结合交易对方经营情况及履约能力变化、已采取的追偿措施等，说明 2025 年集中计提大额减值准备的原因及合理性，是否存在前期减值准备计提不充分的情形。

公司对预付账款进行清查、减值测试后，按照可回收金额与账面价值孰低的

原则对其计提减值损失，预付款项减值测试采用“单项评估与组合评估相结合”的方法，对于存在明显信用减值迹象、金额重大的款项单独进行单项减值测试；对于无显著减值迹象、风险特征同质的款项，按账龄信用风险组合开展组合减值测试，以真实反映各项款项的可收回金额。

公司已计提减值准备的预付款项主要为下属子公司签订采购协议并预付货款。截至 2025 年 12 月 31 日有部分货物未交付且市场价格回落，导致出现减值迹象，经综合评估后，根据可回收金额与预付账款账面价值的差额计提减值准备。

针对货款预付款，公司主要采用单项逐笔减值评估的方法开展全覆盖测试，具体过程为：

第一步：全面梳理预付款项基础信息

逐笔统计期末预付款项明细，包括供应商名称、预付金额、付款时间、对应采购合同、履约进度等信息，排查款项形成的真实性，核对合同、付款凭证、业务台账等原始资料。

第二步：开展减值迹象判断

1. 正常履约预付款：对于供应商经营正常、合同持续有效、正在按约定备货及履约、无交货延迟及违约风险、期后正常推进业务的预付款项，预计可顺利取得对应货物或实现业务履约，不存在减值迹象，不计提减值准备。

2. 存在减值迹象预付款：重点排查四类风险情形，一是供应商经营异常、停产失联、失信被执行、财务恶化，无法履行交货义务；二是采购合同终止、解除、业务取消，且供应商未按约定退还预付款；三是长期无履约进展、超合同交货周期且无合理理由，款项回收及货物交付存在重大不确定性；四是存在纠纷、诉讼、仲裁，预付款追偿存在难度。

第三步：可收回金额测算与减值计提

针对存在减值迹象预付款项，逐笔评估可收回金额：结合供应商偿债能力、纠纷处理进展、律师专业意见、货物交付可能性等因素，测算预计可收回的资金或货物价值。当预付款项期末可收回金额低于账面价值时，按两者差额单项计提预付款项减值准备；对于确认无法收回、无法履约的预付款，全额计提减值准备。

第四步：期后事项核查与最终确认

结合资产负债表日后事项，核查报告期后供应商履约情况、退款回款情况、纠纷处置进展，更新减值判断依据，对期后确认无法履约、无法收回的预付款，及时补提减值准备，确保期末减值结果真实反映资产实际状况。

基于集团整体业务结构优化、聚焦核心主业的战略部署，子公司自 2025 年起对贸易业务进行收缩，不再新增贸易业务订单及合作项目，仅稳步推进存续业务的收尾、结算及回款工作，逐步压降业务规模。2025 年末，子公司对全部存量预付账款进行全面清查、账实核对、减值迹象排查及可收回性评估。公司在期末资产减值排查过程中发现，天然气和部分煤炭供应商在 2025 年度内新增涉诉情

况，相关主体信用风险上升、履约能力显著恶化，其中个别供应商出现由于司法执行限制，无法正常履行合同义务的情形；同时，受大宗商品市场价格波动影响，标的煤炭市场销售价格较采购签约价格出现回落迹象；部分标的货物虽已完成实物交付，但商品控制权并未完全转移至公司，公司不确认存货，该部分货物受露天堆存自然风化影响品质下降、处置价值降低，相关货值贬损在预付款可收回金额测算中予以综合考量。针对上述情况，公司于 2025 年下半年提起诉讼，请求相关供应商交付货物或返还货款，并承担逾期交货违约金。基于审慎性原则，公司综合评估货值可变现净值、供应商履约能力、款项回收可能性、诉讼进展情况等多项因素开展预付账款减值测试，并据此计提相应减值准备。公司前期对预付款项减值测试所采用的会计政策与本期保持一贯。各资产负债表日减值评估均基于当时可获取的交易对手经营、履约、回款等信息开展，按准则要求识别减值迹象并测算减值金额。具体如下：

①华港集团（上海）石油天然气有限公司系昆仑能源旗下公司，为采销一体模式业务，公司按合同金额 100%预付采购款后，其按合同约定时间进行供货，2024 年累计交易金额 0.59 亿元，2025 年公司未向其预付任何货款。公司于 2025 年 1 月顺利提取部分货物，但该供应商 2025 年 9 月起拒不履行合同约定交付货物、亦不退回预付款项；同时，公司发现该供应商 2025 年新增大额诉讼执行案件（(2025)苏 06 执恢 14 号），执行标的 1.38 亿元（2025-06-18 立案），信用情况开始恶化，出现减值迹象。公司已向上海市宝山区人民法院提起诉讼，截至目前，案件已获得一审判决并要求华港上海向公司支付约 0.50 亿元。

②江苏华港鼎程燃气有限公司系昆仑能源旗下公司，为采销一体模式业务，公司按合同金额 100%预付采购款后，其按合同约定时间进行供货，2024 年累计交易金额 3.48 亿元，2025 年公司未向其预付任何货款。公司于 2025 年 7 月顺利提取部分货物，但该供应商 2025 年 9 月起拒不履行合同约定交付货物、亦不退回预付款项，出现减值迹象。公司已向上海市宝山区人民法院提起诉讼，截至目前，案件已获得一审判决并要求华港鼎程向公司支付约 0.41 亿元。

③亿能（唐山市海港区）贸易有限公司系先采后销煤炭贸易供应商，按合同金额的 80%预付煤炭采购款，2024 年累计交易金额 0.46 亿元，2025 年累计交易金额 0.06 亿元。2024 年 10 月起，国内煤炭供需格局趋于宽松，煤炭现货价格进入趋势性下行通道，2024 年冬季供暖季呈现“旺季不旺”特征，煤价未能实现季节性反弹，但截至 2024 年 12 月 31 日，经测算已交付货物处置价值高于对应预付款账面价值，煤炭现货价格较签约价格跌幅不足 20%；结合供应商当时履约情况综合判断，预付款未出现减值迹象，2025 年 2 月起，公司未再向其预付任何货款。2025 年上半年煤炭价格进一步持续回落，较采购签约价格跌幅超过 20%。相关代理合同也已于 2025 年 5 月到期，经多次催告，供应商未按合同约定在市场价格持续下滑的情况下补充保证金或追加货物，履约能力明显恶化。同时，标

的货物露天堆存自然风化等因素导致处置价值进一步缩水，相关预付款出现减值迹象。公司已向上海市宝山区人民法院提起诉讼，截至目前该案已立案，仍在审理中。

④内蒙古森朋能源有限公司系先采后销煤炭贸易供应商，按合同金额的80%预付煤炭采购款，2024年累计交易金额0.48亿元，2025年累计交易金额0.12亿元，2025年10月起，公司未再向其预付任何货款。除受前述煤炭市场价格下行、品质贬损等因素影响外，年末盘库中发现仓库管理方对煤炭库存管理不当等因素，导致货物出现亏吨亏卡情况，相关预付款出现减值迹象。公司已向上海市宝山区人民法院提起诉讼，截至目前该案已立案，仍在审理中。

2025年出现的供应商大额涉诉、被司法强制执行、违约等不利事项，以前年度不存在该等重大信用风险迹象，不存在前期减值准备计提不充分的情形。

自2025年以来，公司持续推进存量预付款回收工作，综合运用商务协商、对账确权、履约催告、货物处置、资金追偿、法律维权等多元化处置手段。针对拖延履约、拒不退款的客户，及时启动司法诉讼、财产保全等法律手段，通过司法途径强制追偿。公司成立工作小组，制定分类处置方案，建立周调度、月复盘的清收机制，压实专人责任等工作机制，推进清收预付账款工作。

3、结合前述问题，说明公司预付资金的最终去向，是否存在直接或间接流向控股股东、实际控制人或其关联方的情形。

经核查，公司报告期内的预付资金最终均实际流向独立第三方供应商，与公司控股股东、实际控制人及其关联方不存在关联关系，亦不存在潜在利益安排。公司预付资金不存在直接或间接流向控股股东、实际控制人及其关联方的情形。

问题三、关于存货与投资性房地产减值。半年报显示，公司存货期末余额8.24亿元，存货跌价准备余额0.29亿元，本期未计提存货跌价准备；投资性房地产期末余额27.56亿元，减值准备余额0.15亿元，本期未计提减值准备。请公司：

1、补充披露存货相关房地产项目开发与销售情况，投资性房地产相关项目的出租情况，以及存货跌价准备和投资性房地产减值测试的具体过程及其关键假设与参数；2、结合项目及周边可比楼盘销售或出租情况、所在地区房地产市场变化和可比公司情况等，说明报告期末存货及投资性房地产减值计提的充分性和合理性。

公司回复：

1、补充披露存货相关房地产项目开发与销售情况，投资性房地产相关项目的出租情况，以及存货跌价准备和投资性房地产减值测试的具体过程及其关键假设与参数。

1.1 截至 2026 年 6 月 30 日，公司房地产项目开发情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	开工时间	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（万元）	报告期实际投资额（万元）
1	湖州	新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	住宅	竣工销售	2019-4	54,230.00	77,287.74	127,360.79		127,360.79	66,000.00	2.06
2	湖州	新黄浦玉象府（塘南 CX 地块）	住宅	竣工销售	2019-11	63,671.00	119,982.33	179,553.09		179,553.09	132,892.00	10.89
3	上海	紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块(星悦河畔家园)	保障性租赁房	竣工出租	2019-7	50,344.10	135,928.70	184,839.02		184,839.02	221,454.30	
4	上海	江南颐景轩	住宅	竣工销售	2023-3	32,711.13	39,253.36	66,156.92		66,156.92	147,230.37	1,870.01
5	南京	南京江北新区 G27 地块	住宅	在建项目	2025-7	27,018.20	32,421.84	48,275.03	48,275.03		76,084.00	9,944.88

1.2 2026 年 1-6 月房地产销售情况如下：

序号	项目	业态	结转面积(平方米)	结转收入金额（亿元）
1	湖州新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	住宅	1,881.08	0.24
2	湖州新黄浦玉象府（塘南 CX 地块）	住宅	929.60	0.12
3	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块（欣畅苑）	住宅	125.31	0.02
4	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块（欣平苑）	住宅	219.58	0.03
5	江南颐景轩	住宅	940.60	0.53
6	江南颐景轩	车位		0.30
合计				**1.24**

1.3 2026 年 1-6 月房地产出租情况如下：

序号	项目	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（亿元）	出租率
1	上海科技京城	写字楼	53,511.90	0.281	71%
2	上海嘉定东方伟业广场	商业	1,690.92	0.005	79%
3	上海嘉定东方伟业广场	办公	8,096.67	0.032	93%
4	上海吴泾星悦河畔家园	住宅	136,713.22	0.571	99%
5	上海梅陇星悦梦庭	住宅	57,309.37	0.101	97%
6	零星项目			0.004	100%
合计				**0.994**	

1.4 截至 2026 年 6 月 30 日，公司存货余额具体明细如下：

存货类别	项目名称	性质	账面余额（亿元）	项目累计去化率（%）	期末余额占存货余额比重（%）
开发成本	新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	商业	0.03	96.00%	0.42%
	南京江北新区 G27 地块	住宅、车位	4.08	74.00%	49.46%
开发产品	南川基地	车位	0	0.00%	0.00%
	科技京城存量	已售未交付商办	0.11	100.00%	1.39%
	青浦区徐泾北欣沁苑	已售未交	0.28	100.00%	3.39%

存货类别	项目名称	性质	账面余额（亿元）	项目累计去化率（%）	期末余额占存货余额比重（%）
		付保障房			
	新黄浦花园名都四象府（CD 地）	车位	0.01	99.90%	0.08%
	松江南站欣哲苑（191204）	已售未交付保障房	0.22	100.00%	2.69%
	松江南站欣畅苑（191401）	已售未交付保障房	0.22	100.00%	2.65%
	奉贤南桥基地欣平苑	已售未交付保障房	0.62	99.86%	7.48%
	新顾城保障住房项目 0419-01 地块	已售未交付保障房	0.07	99.63%	0.84%
	新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	已售未交付住宅、车位	0.48	96.00%	5.84%
	江南里	车位	0.03	97.20%	0.39%
	南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 地块（玉象府）	别墅、车位	1.97	85.00%	23.94%
	杭州风荷叠翠府	已售未交付住宅	0.05	100.00%	0.57%
	杭州听悦雅庭	已售未交付住宅、车位	0.06	99.70%	0.74%
库存商品	酒店存货	货物	0.01		0.11%
合计			**8.24**		

公司存货主要为房地产开发项目的开发成本以及形成的开发产品，公司以单个房地产项目作为测试单元，并在项目内按住宅和车位不同业态分组开展减值测试。

存货跌价准备具体测试过程为：

第一步：基础数据整理

核对各存货单元账面成本明细，区分开发成本、开发产品，梳理各测试单元工程进度、剩余未售业态、账面分摊成本、剩余可售面积等，形成减值测试底稿基础信息。

第二步：市场信息收集

联合业务部门收集项目所在片区同品质楼盘近期成交价格、去化周期、库存积压情况、市场需求变化、政策环境等信息；针对车位单独收集同类物业成交案例，审慎评估价格水平。

第三步：分类型测算可变现净值

对于已完工开发产品，可变现净值以期末预计售价扣除销售费用、相关税费计算；对于在建开发成本，可变现净值以未来预计销售回款扣除后续尚需投入工程成本、营销费用及相关税费测算。

第四步：跌价判断与计提

对比各测试单元账面价值与测算的可变现净值，若可变现净值低于账面价值，按差额计提存货跌价准备。

第五步：多层次复核确认

售价、去化、后续工程投入、税费等参数经业务、成本、财务部门交叉复核；年审会计师对存货跌价测试执行审计程序，核查测算逻辑、参数选取合理性。

存货跌价准备测试关键假设为：公司持续经营与正常销售假设；市场价格公允性与审慎折价假设；后续开发支出充足假设；合理去化周期假设；费用与税费完整计提假设。

存货跌价准备测试关键参数为：预计销售单价、剩余可售面积、项目至完工尚需投入的工程成本、估计销售费用、相关税费。

公司从项目销售去化进度、存货余额占比、已计提存货跌价准备占比综合考虑，选取南京江北新区 G27 地块（项目累计去化率 74%、项目存货余额占比公司存货总额 49.46%、项目计提存货跌价准备为 0）和南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 地块（项目累计去化率 85%、项目存货余额占比公司存货总额 23.94%、项目已计提存货跌价准备占比公司已计提存货跌价准备总额 85.43%）作为主要地产项目，公司其他项目均为尾盘或已售暂未交付结转且存货余额占比较小。

主要房地产项目存货跌价准备测试关键参数及计算过程为：

主要地产项目	业态	预计售价（万元/平方米或万元/个）	预计完工成本（万元/平方米或万元/个）	销售费用率	综合税率	期末存货净值（亿元）	可变现净值（亿元）	存货跌价期末余额（亿元）
南京江北新区 G27 地块	住宅	2.39	1.93	4.00%	5.32%	4.08	7.78	0
	车位	8.76	7.55					
南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 地块（玉象府）	别墅	1.35	1.37	3.60%	10.13%	1.97	1.98	0.25
	车位	7	6.13					

1.5 截至 2026 年 6 月 30 日，公司投资性房地产余额具体明细如下：

项目	性质	原值（亿元）	累计摊销（亿元）	累计减值准备（亿元）	期末账面余额（亿元）	期末余额占投资性房地产余额比重（%）
嘉定南翔东方伟业广场	商业	0.79	0.12	0.06	0.61	2.21%
嘉定南翔东方伟业广场	办公	2.25	0.32	-	1.93	6.99%
太仓资产	商业	0.12	0.01	0.04	0.08	0.29%
上海吴泾星悦河畔家园	保障性租赁住房	21.71	1.35	-	20.35	73.85%
上海科技京城	写字楼	9.81	5.53	0.04	4.24	15.37%
新黄浦金融大厦	车位	0.09	0.06	-	0.03	0.11%
青浦江南里	商业	0.15	0.00	-	0.15	0.54%
佘山逸品	住宅	0.09	0.01	-	0.08	0.29%
西藏南路 688 弄	住宅	0.02	0.00	-	0.02	0.08%
青浦国际华城	住宅	0.08	0.00	0.02	0.05	0.20%
鲁班路 388 弄	住宅	0.02	0.00	-	0.02	0.07%
合计		**35.12**	**7.41**	**0.15**	**27.56**	

公司投资性房地产为持有用于对外出租的物业，采用成本模式计量。根据企

业会计准则，以成本模式计量的投资性房地产，如果期末存在减值迹象的，应当进行价值测试，并计提相应的减值准备。

减值测试具体过程为：

第一步：资产组认定

以单个可独立产生现金流入的出租物业作为独立资产组开展减值测试。

第二步：减值迹象判断

资产负债表日，公司结合物业出租情况、周边同类物业市场行情，以及物业老化及运营情况，识别是否存在租金下滑、空置上升、市场价格下跌等减值迹象。出于谨慎性原则，对于部分非核心地段的商业租赁资产，年末使用第三方评估获取物业市场价值作为公允价值参考。

第三步：可收回金额测算

可收回金额取市场法评估公允价值减去处置费用后的净额与收益法资产预计未来现金流量现值两者之间较高者。

第四步：减值计提判断

可收回金额低于账面价值的，按差额计提投资性房地产减值准备。

第五步：多层次复核确认

公司对评估方法、可比案例、修正参数、评估结论进行复核，年审会计师对评估报告及减值测试过程执行审计程序。

投资性房地产减值测试关键假设为：公开市场公允交易假设；资产按现有用途持续正常使用假设；可比案例公允有效假设；区域市场相对稳定假设；相关财税、信贷政策无重大变化假设。

根据企业会计准则中资产可回收金额的规定，公司将测算资产公允价值、处置费用及未来现金流量现值的各关键要素作为投资性房地产减值测试的关键参数，包括：租金收入、出租率、租金增长率、运营成本及税费、可比资产市场销售价格、处置费用率、折现率、资产剩余使用年限等。

参数	取值范围或方法	主要依据
租金收入	根据项目实际情况	市场租赁单价、现有租赁合同、租金收缴率
出租率	根据项目实际情况	项目平均出租率、招租日均流速情况、客户续约率、周边同类物业出租情况
租金增长率	0—2%	商办资产短期不考虑租金增长，保租房预计逐年稍有增长
运营成本及税费	根据历史成本及法定税率	招商及渠道费用、物业维护成本、房产税、流转税及附加等
折现率	5.5%—6%	参考市场无风险收益率叠加资产风险因素
可比资产市场销售价格	市场公允价值	参考市场可比资产售价、专业评估机构估值
处置费用率	2%—5%	与处置相关的交易税费、中介费及必要成本

经判断，公司以下投资性房地产账面净值远低于公允价值，未出现减值迹象。

项目	性质	期末账面余额（亿元）	按账面余额折算平均单价（万元/平方米）	可比资产市场价格（万元/平方米）
上海科技京城	写字楼	4.24	0.45	2.10-2.29
新黄浦金融大厦	车位	0.03	0.10	0.25-0.33
青浦江南里	商业	0.15	3.73	3.98-4.25
佘山逸品	住宅	0.08	1.50	3.78-4.57
西藏南路 688 弄	住宅	0.02	1.87	10.08-12.06
青浦国际华城	住宅	0.05	0.74	1.15-1.50
鲁班路 388 弄	住宅	0.02	1.99	10.05-12.34

公司对以下投资性房地产进行减值测试，具体过程及参数如下：

项目	性质	市场公允价值（亿元）	处置费用率	可回收金额	资产原值（亿元）	期末账面净值（亿元）
嘉定南翔东方伟业广场	商业	0.63	2.0%	0.62	0.79	0.61
嘉定南翔东方伟业广场	办公	1.97	1.5%	1.94	2.25	1.93
太仓资产	商业	0.09	5.0%	0.09	0.12	0.09
说明		由专业评估机构出具市场价值评估报告，为不含增值税金额	含销售相关附加税、中介渠道费用等	公允价值减去处置费用		

针对上海吴泾星悦河畔家园项目的减值测试，公司综合参照本公司已经发行机构间 REIT 的同类型保障性租赁住房资产估值方法，以及市场已发行的保租房公募 REIT 估值方法，具体减值测试过程如下：

减值测试参数	取值	说明
资产剩余使用年限	62 年	根据房产证信息
年租金收入	1.25 亿元	根据项目实际情况，为项目不含增值税收入
租金增长率	前两年不增长，后续增长 1%-2%	参照市场同类型资产估值模型
运营成本费用率	按租金收入 15%计算	根据项目实际情况
折现率	5.70%	参照市场同类型资产估值模型
未来现金流量现值	23.7 亿元	高于该资产账面净值

综上，经过对投资性房地产项目的减值测试，本报告期末资产可回收金额均超过了资产的账面价值，本报告期末资产未发生减值。

2、结合项目及周边可比楼盘销售或出租情况、所在地区房地产市场变化和可比公司情况等，说明报告期末存货及投资性房地产减值计提的充分性和合理性。

2.1 存货跌价准备计提情况概述。公司计提存货跌价准备的项目主要为湖州南浔新黄浦玉象府（塘南 CX 地块），该项目剩余存货均为别墅产品业态，分别于 2023 年计提 0.17 亿、2025 年计提 0.11 亿，累计计提 0.28 亿，因销售转回

0.03 亿。该项目计提减值后的存货账面余额对应产品预计售价为 13,500 元/平方米，前期已售别墅产品的平均价格为 17,061.75 元/平方米，具体数据已在前述列表中反映。

从周边竞品项目去化情况看，2026 年上半年，湖州南浔新黄浦玉象府周边同板块内可比别墅在售项目主要有三个：

序号	项目名称	备案均价（元/㎡）	成交情况	成交套数	成交单价（元/㎡）
1	珑樾湾	24,000	未实际成交	—	—
2	绿城春溪锦庐	25,000	实际成交	4 套	22,500
3	华纺湖誉府	24,000	成交工抵房	3 套	11,000

减值计提的充分性与合理性：综合对比公司期末存货余额和前期已售产品价格、市场可比产品售价，公司存货的预计售价已公允反映市场真实水平。存货跌价测试方法、假设逻辑、参数口径保持一贯稳定，各期减值判断均基于资产负债表日当时可获取的全部市场信息，对已显现的价格下行、滞销、库存积压风险均足额计提跌价准备，做到充分合理。

2.2 投资性房地产减值准备计提情况概述。公司计提投资性房地产减值准备的项目主要为：（1）上海嘉定东方伟业广场商业资产，于 2023 年计提 0.058 亿元，计提后账面余额对应均价为 28,408.28 元/平方米，最新一期期末资产评估均价为 29,423.6 元/平方米；（2）上海科技京城资产，于 2011 年计提 0.044 亿元，计提后账面余额对应均价为 4,455.13 元/平方米，该资产位于上海黄浦区核心地段，账面价值大幅显著低于周边同类资产市场价格；（3）江苏太仓商业资产，于 2021 年计提 0.035 亿元，计提后账面余额对应均价为 5,157.28 元/平方米，最新一期期末资产评估均价为 6,073.81 元/平方米。

相关资产周边市场情况：

项目	位置 / 说明	租金（元/㎡/天）	出租率	挂牌价 / 售价
嘉定东方伟业广场（标的）	**嘉定区南翔镇银翔路 609 号 2 楼**	**1.4（净价）**	**79%（平均）**	**—**
旺座新天地 2F 商铺	—	2.0	约 80%	—
金宸汇 2F 商铺	—	2.5	65%	2.4 万元/平方米
骏丰嘉天下 2F 商铺	—	1.7	60%	2.8 万元/平方米

数据截至：2026 年 6 月 30 日 | 资产类型：商业

项目	位置 / 说明	租金（元/㎡/天）	出租率	挂牌价 / 售价
上海科技京城（标的）	**黄浦区北京东路 666 号**	**3.92（净价）**	**74%（平均）**	**—**
中财中心	内部已整体翻新，含大堂	3.5—4	70%	—

中信广场	虹口区四川北路	3.0	85%	2.6 万元/平方米
远洋大厦	—	4.0	68%	—

数据截至：2026 年 6 月 30 日 | 资产类型：办公楼

项目	位置 / 说明	租金（元/㎡/天）	出租率	挂牌价 / 售价
太仓莱茵帝景（标的）	**太仓市城厢镇朝阳西路 201 号**	**0.8（净价）**	**76%（平均）**	**—**
里外滩	沿街底商	0.8	80%	—
宾河花园	沿街底商	1.0	80%	—
南洋广场	沿街底商	2.0	约 85%	—
太仓人民南路 1 楼商铺	—	—	—	1.7 万元/平方米

数据截至：2026 年 6 月 30 日

减值计提的充分性与合理性：综合上述投资性房地产减值迹象判断及减值测试具体过程及结果，对比周边可比案例经营情况，公司投资性房地产账面余额低于资产可回收金额，本报告期未出现资产减值。公司对投资性房地产减值测算流程合规、方法成熟、参数客观、假设审慎，能够全面、真实反映资产期末可收回水平。对于非核心地段资产，各期末均通过独立第三方评估机构实施公允价值评估且资产的账面价值随着计提累计折旧而逐年消耗降低。各期减值测试标准、评估逻辑保持一贯，对市场价格下跌、价值缩水的物业均及时、足额计提减值准备，做到充分合理。

特此公告。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

2026 年 11 月 11 日