

上海新黄浦实业集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2024]0011019648号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

上海新黄浦实业集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-6
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-114

审计报告

大华审字[2024]0011019648号

上海新黄浦实业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新黄浦实业集团股份有限公司(以下简称新黄浦)财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了新黄浦 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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职业道德守则，我们独立于新黄浦，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 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。

1. 房地产开发项目收入

2. 存货的可变现净值

(一) 房地产开发项目收入事项描述

1. 事项描述

请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计”（三十七）所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释”注释（39）。

2023 年度，新黄浦实现房地产开发项目收入为 273,995.58 万元，占 2023 年度营业收入总额的 89.65%。由于房地产开发项目的收入对新黄浦的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于房地产开发项目的收入所实施的重要审计程序包括：

（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查新黄浦的房产标准买卖合同条款，以评价新黄浦有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照新黄浦的收入确认政策确认；

（4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

基于已执行的审计工作，我们未发现新黄浦与房地产开发项目收入事项相关的重大不符事项。

(二) 存货的可变现净值

1. 事项描述

请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计”（十六）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（8）。

2023 年度，新黄浦合并资产负债表的存货账面价值为 402,521.60 万元，包括开发成本和开发产品（以下统称“存货”）402,459.34 万元，占新黄浦 2023 年 12 月 31 日合并资产总额的 19.79%，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个开发项目的预期售价、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，因此我们将存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于存货的可变现净值所实施的重要审计程序包括：

（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有效性；

（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键假设，包括与平均净售价有关的关键假设，与市场可获取数据和新黄浦的销售预算计划进行比较；

（4）将各存货项目的估计建造成本与新黄浦的最新预算进行比

较，并将截止 2023 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2023 年 12 月 31 日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性；

(5) 进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键假设出现此类变动的可能性。

基于已执行的审计工作，我们未发现新黄浦存在与存货可变现净值事项相关的重大不符事项。

四、其他信息

新黄浦管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 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

新黄浦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，新黄浦管理层负责评估新黄浦的持续经营能力，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新黄浦、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新黄浦的财务报告过程。

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：

1. 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。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新黄浦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告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新黄浦不能持续经营。

5. 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。

6. 就新黄浦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）。

从与治理层沟通过的事项中，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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：_____

(项目合伙人) 刘涛

中国注册会计师：_____

齐江伟

二〇二四年四月二十九日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	5,493,945,874.27	6,965,910,840.36
结算备付金	注释2	2,009,915.32	7,229,770.49
交易性金融资产	注释3	342,447,564.16	70,970,804.37
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释4	87,577,526.58	19,790,027.74
应收款项融资			
预付款项	注释5	136,828,231.43	52,058,457.24
其他应收款	注释6	219,315,434.68	81,419,251.47
买入返售性金融资产	注释7	5,064,325.39	8,650,157.90
存货	注释8	4,025,216,031.49	6,662,403,556.15
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	注释9	3,756,062,595.71	4,372,194,213.94
流动资产合计		14,068,467,499.03	18,240,627,079.66
非流动资产：			
可供出售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释10	1,522,757,783.14	1,629,388,560.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	注释11	168,236,362.08	139,501,063.70
投资性房地产	注释12	3,876,936,219.54	3,929,453,129.54
固定资产	注释13	445,782,564.94	472,455,769.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释14	25,296,658.05	32,819,513.79
无形资产	注释15	3,665,180.11	3,349,495.30
开发支出			
商誉	注释16		
长期待摊费用	注释17	13,316,792.66	9,866,137.67
递延所得税资产	注释18	69,762,567.32	71,836,521.94
其他非流动资产	注释19	145,510,631.04	3,057,517.07
非流动资产合计		6,271,264,758.88	6,291,727,708.79
资产总计		20,339,732,257.91	24,532,354,788.45

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释20	108,176,886.11	20,021,694.45
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释21	609,419,598.54	1,802,059,320.00
预收款项	注释22	57,815,155.40	28,636,650.65
合同负债	注释23	2,864,523,665.02	2,812,358,780.80
应付职工薪酬	注释24	76,615,641.06	88,536,508.85
应交税费	注释25	212,656,464.05	187,299,885.43
其他应付款	注释26	1,175,443,628.69	1,336,306,951.61
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释27	109,564,278.74	158,806,866.46
其他流动负债	注释28	6,484,893,629.58	8,483,082,538.16
流动负债合计		11,699,108,947.19	14,917,109,196.41
非流动负债：			
保险合同准备金	注释29	59,484,255.21	44,306,909.41
长期借款	注释30	2,749,180,000.00	2,768,289,833.42
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释31	14,834,693.30	22,740,479.45
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	注释18	88,830,631.65	95,716,526.88
其他非流动负债	注释32	1,083,963,945.07	2,097,758,873.07
非流动负债合计		3,996,293,525.23	5,028,812,622.23
负债合计		15,695,402,472.42	19,945,921,818.64
股东权益：			
股本	注释33	673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释34	902,640,279.28	902,640,279.28
减：库存股			
其他综合收益	注释35	-1,304,367.81	-6,816,131.09
专项储备			
盈余公积	注释36	364,976,349.16	364,976,349.16
一般风险准备	注释37	14,019,961.95	13,806,964.95
未分配利润	注释38	2,476,990,012.94	2,432,621,525.95
归属于母公司股东权益合计		4,430,719,021.52	4,380,625,774.25
少数股东权益		213,610,763.97	205,807,195.56
股东权益合计		4,644,329,785.49	4,586,432,969.81
负债和股东权益总计		20,339,732,257.91	24,532,354,788.45

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,407,518,084.58	4,725,897,692.00
其中：营业收入	注释39	3,056,398,990.62	4,317,280,153.18
利息收入	注释40	31,970,028.42	62,230,974.34
已赚保费			
手续费及佣金收入	注释40	319,149,065.54	346,386,564.48
二、营业总成本		3,346,603,591.65	4,653,920,606.61
其中：营业成本	注释39	2,494,742,943.25	3,911,989,534.24
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额	注释41	15,177,345.80	16,045,921.51
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释42	92,566,720.63	119,002,029.25
销售费用	注释43	344,858,361.66	307,675,033.74
管理费用	注释44	270,729,393.64	285,800,519.84
研发费用			
财务费用	注释45	128,528,826.67	13,407,568.03
其中：利息费用		151,584,706.83	40,105,147.30
利息收入		23,850,581.27	27,552,450.27
加：其他收益	注释46	14,561,627.73	8,524,229.16
投资收益（损失以“-”号填列）	注释47	115,990,640.96	1,564,129.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		68,857,459.31	28,516,527.36
其中：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）	注释48	25,759,711.48	7,175,317.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释49	-2,711,539.28	281,377.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释50	-36,791,275.05	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释51	-797.92	-59,173.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		<u>177,722,860.85</u>	<u>89,462,965.74</u>
加：营业外收入	注释52	1,799,216.51	52,725,278.50
减：营业外支出	注释53	3,589,105.78	6,069,346.97
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		<u>175,932,971.58</u>	<u>136,118,897.27</u>
减：所得税费用	注释54	65,049,564.05	71,008,018.41
五、净利润（净亏以“-”号填列）		<u>110,883,407.53</u>	<u>65,110,878.86</u>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏以“-”号填列）		110,883,407.53	65,110,878.86
终止经营净利润（净亏以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		62,089,800.43	56,602,581.87
少数股东损益		48,793,607.10	8,508,296.99
六、其他综合收益的税后净额		<u>5,511,763.28</u>	<u>-5,185,879.59</u>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		<u>5,511,763.28</u>	<u>-5,185,879.59</u>
（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		5,511,763.28	-5,185,879.59
1.权益法下可转损益的其他综合收益		5,511,763.28	-5,185,879.59
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
5.其他债权投资信用减值准备			
6.现金流量套期准备			
7.外币财务报表折算差额			
8.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的处置收益			
9.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
10.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		<u>116,395,170.81</u>	<u>59,924,999.27</u>
归属于母公司所有者的综合收益总额		67,601,563.71	51,416,702.28
归属于少数股东的综合收益总额		48,793,607.10	8,508,296.99
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0922	0.0841
（二）稀释每股收益		0.0922	0.0841

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		2,780,053,345.85	3,818,150,646.96
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		361,164,246.41	429,802,032.69
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		52,086,592.47	84,739,220.32
收到其他与经营活动有关的现金	注释55	307,122,326.50	2,313,804,227.12
经营活动现金流入小计		3,500,426,511.23	6,646,496,127.09
购买商品、接受劳务支付的现金		830,078,168.76	1,930,928,145.28
支付给职工以及为职工支付的现金		354,863,131.57	324,174,303.46
支付的各项税费		323,736,189.16	503,325,193.52
支付其他与经营活动有关的现金	注释55	2,277,488,426.80	658,994,056.96
经营活动现金流出小计		3,786,165,916.29	3,417,421,699.22
经营活动产生的现金流量净额		-285,739,405.06	3,229,074,427.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		1,040,456,939.15	582,669,930.26
取得投资收益收到的现金		15,493,967.55	9,307,279.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		79,706.98	
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	注释55		1,327,760,265.63
投资活动现金流入小计		1,056,030,613.68	1,919,737,475.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		212,443,289.36	23,439,471.81
投资支付的现金		1,180,778,552.66	672,391,420.39
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	注释55	71,536,755.45	1,161,956,584.77
投资活动现金流出小计		1,464,758,597.47	1,857,787,476.97
投资活动产生的现金流量净额		-408,727,983.79	61,949,998.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		47,052,639.62	9,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24,500,000.00	9,800,000.00
取得借款收到的现金		597,631,662.88	514,712,957.40
收到其他与筹资活动有关的现金	注释55	114,700,000.00	746,272,500.00
筹资活动现金流入小计		759,384,302.50	1,270,785,457.40
偿还债务支付的现金		616,741,496.30	1,327,149,999.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		232,434,759.77	303,538,909.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,000,000.00	21,503,350.73
支付其他与筹资活动有关的现金	注释55	703,194,913.17	1,050,147,074.29
筹资活动现金流出小计		1,552,371,169.24	2,680,835,983.05
筹资活动产生的现金流量净额		-792,986,866.74	-1,410,050,525.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,487,454,255.59	1,880,973,900.61
加：期初现金及现金等价物余额		6,965,810,840.36	5,084,836,939.75
六、期末现金及现金等价物余额		5,478,356,584.77	6,965,810,840.36

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期金额											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	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	一般风险准备金	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	673,396,786.00		902,640,279.28		-6,816,131.09		364,976,349.16	13,806,964.95	2,432,621,525.95	4,380,625,774.25	205,807,195.56	4,586,432,969.81
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	673,396,786.00		902,640,279.28		-6,816,131.09		364,976,349.16	13,806,964.95	2,432,621,525.95	4,380,625,774.25	205,807,195.56	4,586,432,969.81
三、本年增减变动金额					5,511,763.28			212,997.00	44,368,486.99	50,093,247.27	7,803,568.41	57,896,815.68
（一）综合收益总额					5,511,763.28				62,089,800.43	67,601,563.71	48,793,607.10	116,395,170.81
（二）股东投入和减少资本											-28,990,038.69	-28,990,038.69
1. 股东投入的普通股											-28,990,038.69	-28,990,038.69
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								212,997.00	-17,721,313.44	-17,508,316.44	-12,000,000.00	-29,508,316.44
1. 提取盈余公积								212,997.00	-212,997.00			
2. 提取风险准备金								212,997.00	-212,997.00			
2. 对股东的分配									-17,508,316.44	-17,508,316.44	-12,000,000.00	-29,508,316.44
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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、本年年末余额	673,396,786.00		902,640,279.28		-1,304,367.81		364,976,349.16	14,019,961.95	2,476,990,012.94	4,430,719,021.52	213,610,763.97	4,644,329,785.49

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额										
	归属于母公司股东权益										
	股本	其他权益工具	资本公积	股 益	备	盈余公积	金	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	673,396,786.00		902,640,279.28	-1,630,251.50		364,976,349.16	8,772,900.37	2,414,845,115.62	4,363,001,178.93	160,318,997.46	4,523,320,176.39
加：会计政策变更							-12,226.76	-110,040.90	-122,267.66		-122,267.66
前期差错更正											
同一控制下企业合并 其他											
二、本年年初余额	673,396,786.00		902,640,279.28	-1,630,251.50		364,976,349.16	8,760,673.61	2,414,735,074.72	4,362,878,911.27	160,318,997.46	4,523,197,908.73
三、本年增减变动金额				-5,185,879.59		5,046,291.34		17,886,451.23	17,746,862.98	45,488,198.10	63,235,061.08
（一）综合收益总额				-5,185,879.59				56,602,581.87	51,416,702.28	8,508,296.99	59,924,999.27
（二）股东投入和减少资本										58,483,251.84	58,483,251.84
1. 股东投入的普通股										59,420,751.84	59,420,751.84
2. 其他权益工具持有者投入资本										-937,500.00	-937,500.00
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配							5,046,291.34	-38,716,130.64	-33,669,839.30	-21,503,350.73	-55,173,190.03
1. 提取盈余公积							5,046,291.34	-5,046,291.34			
2. 提取风险准备金											
2. 对股东的分配								-33,669,839.30	-33,669,839.30	-21,503,350.73	-55,173,190.03
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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、本年年末余额	673,396,786.00		902,640,279.28	-6,816,131.09		364,976,349.16	13,806,964.95	2,432,621,525.95	4,380,625,774.25	205,807,195.56	4,586,432,969.81

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		161,400,382.10	82,855,543.98
交易性金融资产		224,029,561.85	14,152,695.52
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释1	8,526,622.69	66,531.35
应收款项融资			
预付款项		107,563.10	
其他应收款	注释2	1,821,241,946.62	2,079,290,603.21
买入返售性金融资产			
存货		5,705,862.90	5,705,862.90
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		465,331.40	463,698.64
流动资产合计		2,221,477,270.66	2,182,534,935.60
非流动资产：			
债权投资			30,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	4,037,421,330.21	3,998,963,326.48
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		163,236,362.08	139,501,063.70
投资性房地产		412,650,742.29	432,245,329.05
固定资产		1,524,355.07	1,841,649.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,436,447.39	1,687,150.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		637,659.00	907,929.00
递延所得税资产		10,616,221.92	10,712,883.85
其他非流动资产			371,842.56
非流动资产合计		4,627,523,117.96	4,616,231,174.91
资产总计		6,849,000,388.62	6,798,766,110.51

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		712,161.51	712,161.51
预收款项		2,185,854.19	2,695,273.00
合同负债			
应付职工薪酬		36,436,425.00	34,804,687.90
应交税费		11,575,094.91	12,001,656.61
其他应付款		1,175,452,084.39	1,176,265,977.73
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		87,679,412.78	87,944,442.50
其他流动负债			
流动负债合计		1,314,041,032.78	1,314,424,199.25
非流动负债：			
长期借款		827,000,000.00	913,000,000.00
应付债券			
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		36,806,540.89	30,828,499.72
其他非流动负债			
非流动负债合计		863,806,540.89	943,828,499.72
负债合计		2,177,847,573.67	2,258,252,698.97
股东权益：			
股本		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,005,958,264.76	1,005,958,264.76
减：库存股			
其他综合收益		-1,304,367.81	-6,816,131.09
专项储备			
盈余公积		364,720,344.49	364,720,344.49
未分配利润		2,628,381,787.51	2,503,254,147.38
股东权益合计		4,671,152,814.95	4,540,513,411.54
负债和股东权益总计		6,849,000,388.62	6,798,766,110.51

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	72,969,772.29	88,596,373.31
减：营业成本	注释4	28,887,491.06	33,508,536.08
税金及附加		8,418,043.35	8,268,140.11
销售费用		571,729.24	1,978,793.49
管理费用		96,639,104.52	107,420,735.84
研发费用			
财务费用		3,648,359.00	43,982,708.41
其中：利息费用		52,402,172.95	62,456,176.41
利息收入		48,799,569.88	18,503,975.51
加：其他收益		386,885.84	352,659.37
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	189,370,377.57	160,931,986.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		68,854,403.45	28,516,725.69
其中：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）		24,352,201.69	8,563,254.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-213,352.25	1,425,371.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		148,701,157.97	64,710,731.22
加：营业外收入		56,603.77	50,000,000.00
减：营业外支出		47,102.07	95,000.00
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		148,710,659.67	114,615,731.22
减：所得税费用		6,074,703.10	1,773,174.18
五、净利润（净亏以“-”号填列）		142,635,956.57	112,842,557.04
（一）持续经营净利润（净亏以“-”号填列）		142,635,956.57	112,842,557.04
（二）终止经营净利润（净亏以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		5,511,763.28	-5,185,879.59
（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			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		5,511,763.28	-5,185,879.59
1.权益法下可转损益的其他综合收益		5,511,763.28	-5,185,879.59
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.现金流量套期准备			
6.外币财务报表折算差额			
7.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的处置收益			
8.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9.其他			
七、综合收益总额		148,147,719.85	107,656,677.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		148,147,719.85	107,656,677.45
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			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十四	本期金额	上期金额
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		63,989,323.94	100,543,921.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		707,523,665.39	694,999,125.33
经营活动现金流入小计		<u>771,512,989.33</u>	<u>795,543,046.64</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		243,311.28	4,056,259.43
支付给职工以及为职工支付的现金		88,525,659.14	104,036,796.10
支付的各项税费		11,837,738.39	19,277,007.87
支付其他与经营活动有关的现金		809,718,475.86	1,157,565,850.94
经营活动现金流出小计		<u>910,325,184.67</u>	<u>1,284,935,914.34</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>-138,812,195.34</u>	<u>-489,392,867.70</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		521,300,000.00	18,333,300.00
取得投资收益收到的现金		51,621,815.10	67,208,142.16
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		766,216,557.87	1,800,644,088.26
投资活动现金流入小计		<u>1,339,138,372.97</u>	<u>1,886,185,530.42</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		378,460.16	742,675.71
投资支付的现金		855,500,000.00	122,200,000.00
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		174,946,438.35	1,271,970,172.10
投资活动现金流出小计		<u>1,030,824,898.51</u>	<u>1,394,912,847.81</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>308,313,474.46</u>	<u>491,272,682.61</u>
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	473,272,500.00
筹资活动现金流入小计		<u>100,000,000.00</u>	<u>473,272,500.00</u>
偿还债务支付的现金		86,000,000.00	86,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		96,476,441.00	115,318,822.73
支付其他与筹资活动有关的现金		8,480,000.00	381,752,500.00
筹资活动现金流出小计		<u>190,956,441.00</u>	<u>583,071,322.73</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>-90,956,441.00</u>	<u>-109,798,822.73</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		78,544,838.12	-107,919,007.82
加：期初现金及现金等价物余额		82,855,543.98	190,774,551.80
六、期末现金及现金等价物余额		<u>161,400,382.10</u>	<u>82,855,543.98</u>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期金额								
	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	股东权益合计
一、上年年末余额	673,396,786.00		1,005,958,264.76		-6,816,131.09		364,720,344.49	2,503,254,147.38	4,540,513,411.54
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	673,396,786.00		1,005,958,264.76		-6,816,131.09		364,720,344.49	2,503,254,147.38	4,540,513,411.54
三、本年增减变动金额					5,511,763.28			125,127,640.13	130,639,403.41
（一）综合收益总额					5,511,763.28			142,635,956.57	148,147,719.85
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配								-17,508,316.44	-17,508,316.44
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配								-17,508,316.44	-17,508,316.44
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
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、本年年末余额	673,396,786.00		1,005,958,264.76		-1,304,367.81		364,720,344.49	2,628,381,787.51	4,671,152,814.95

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2023年度

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额								
	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	股东权益合计
一、上年年末余额	673,396,786.00		1,005,958,264.76		-1,630,251.50		364,720,344.49	2,424,081,429.64	4,466,526,573.39
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	673,396,786.00		1,005,958,264.76		-1,630,251.50		364,720,344.49	2,424,081,429.64	4,466,526,573.39
三、本年增减变动金额					-5,185,879.59			79,172,717.74	73,986,838.15
（一）综合收益总额					-5,185,879.59			112,842,557.04	107,656,677.45
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配								-33,669,839.30	-33,669,839.30
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配								-33,669,839.30	-33,669,839.30
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
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、本年年末余额	673,396,786.00		1,005,958,264.76		-6,816,131.09		364,720,344.49	2,503,254,147.38	4,540,513,411.54

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新黄浦实业集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

上海新黄浦实业集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司,公司统一社会信用代码:91310000132345908G。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006 年 4 月 24 日,公司股权分置改革相关股东大会决议通过:公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为:流通股股东每持有 10 股获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后,公司股份总数不变,股份结构发生相应变化。2009 年 5 月 11 日公司完成股权分置改革,股本总数为 561,163,988 股,已全部上市流通。

2018 年 5 月 17 日,经公司 2017 年年度股东大会决议通过,以 2017 年末总股本 561,163,988 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股,转增后的股本总额为 673,396,786 股。

2019 年 6 月 28 日,经公司 2018 年年度股东大会审议通过,公司中文名称“上海新黄浦置业股份有限公司”变更为“上海新黄浦实业集团股份有限公司”,公司英文名称变更为“Shanghai New Huang PU Industrial Group Co., Ltd.”。

截至 2023 年 12 月 31 日止,本公司股本总数 673,396,786 股,注册资本为 673,396,786 元,注册地:上海市北京东路 668 号东楼 32 层,总部地址:上海市北京东路 668 号东楼 32 层。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司主要经营活动为:房地产经营,旧危房改造,室内外建筑装潢,物业管理,房产咨询,机械设备安装(含维修),餐饮业,旅馆业;销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料(除危险品)、电工器材、汽车配件。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

(三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司、结构化产品以及本部共计 45 户，详见附注七、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 11 户，减少 11 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注六、合并范围的变更。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 29 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

营业周期是指企业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

采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额大于 500 万元
重要的单项计提减值准备的其他流动资产	单项计提金额大于 500 万元
本年转回、核销的重要其他流动资产	金额超过 5000 万元
本年转回、核销的重要应收款项	金额超过 5000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额大于 5000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付账款	金额大于 5000 万元
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团合并长期股权投资金额 5%以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占集团总资产 5%以上且营业收入占集团营业收入 10%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

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

2. 同一控制下的企业合并

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。

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前

持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

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，为非同一控制下的企业合并。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；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，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负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相

关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司会进行重新评估。相关事实和情况主要包括：

- (1) 被投资方的设立目的。
- (2) 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策。
- (3) 投资方享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动。
- (4) 投资方是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报。
- (5) 投资方是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。
- (6) 投资方与其他方的关系。

2. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

3. 合并程序

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，编制合并财务报表。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，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，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

- (1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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）分步处置子公司

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

作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，本公司将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目

除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十一)金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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，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。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，

才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，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：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，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，本公司在后续期间，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，本公司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) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、

其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 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，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 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（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，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，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的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，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

- 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。

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

所致。

（3）预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

（4）减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）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。

(十二) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收票据，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1: 无风险银行承兑票据组合	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
组合 2: 商业承兑汇票	本组合以除无风险银行承兑票据外的应收票据的作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备

(十三) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收账款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1: 账龄组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预计损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2: 合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项	对于组合 2 的应收账款，除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失

(十四) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）

6. 金融工具减值。

(十五) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1: 账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预计损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2: 合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的其他应收款	除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失

(十六) 存货

1. 存货的分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在在建开发项目预计存在的亏损部分。房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日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。

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，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法；
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 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：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

本公司未计提维修基金准备。维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入当期损益。

本公司根据项目所在地的相关政策，代业主垫付的维修基金在缴纳时计入“其他应收款”，并按本公司坏账准备计提政策计提坏账准备。待向业主收取垫付的维修基金时，冲减相应的“其他应收款”。

(十七) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十一)6. 金融工具减值。

(十八) 持有待售的非流动资产或处置组

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十九) 债权投资

本公司对债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

(二十) 其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

(二十一) 长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1: 账龄组合	本组合以长期应收款的账龄作为信用风险特征	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制长期应收款账龄与

		整个存续期预计损失率对照表， 计算预期信用损失
组合 2: 合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项	除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失

(二十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备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为基础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，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，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，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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，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负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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。

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之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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；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。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合

考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

(二十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对长期租赁住房形成的投资性房地产及其他投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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的金额计入当期损益。

(二十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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	30-40	5	2.375-3.167
酒店专用设备	年限平均法	10-20	5	4.75-9.50
电子设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产的减值

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十九）长期资产减值。

(4) 固定资产处置

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

(二十五) 在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注（二十九）长期资产减值。

（二十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件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可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

(二十七) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十八) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
软件	2-5	受益期

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

(二十九) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组

合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(三十) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
科技京城改造项目	10 年	预计可使用年限
科技京城财产保险	10 年	受益期
科技京城装修费	10 年	预计可使用年限
售楼处装修、酒店改造等	2-10 年	受益期

(三十一) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(三十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工

的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(三十三) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(三十四) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三十五) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

- （1）权益结算和现金结算股份支付的会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理。

对于有利修改，本公司按照如下规定进行处理：如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，企业应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。如果修改发生在可行权日之后，应当立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则企业应在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

如果修改增加了所授予的权益工具的数量，企业将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

如果企业按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），企业在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

（3）股份支付取消的会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处

理。

(三十六) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- (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。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过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结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(三十七) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房地产销售收入
- (2) 期货经纪手续费收入
- (3) 提供劳务

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊

至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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。

2. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售

房产开发项目已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，买方取得相关房产控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 期货经纪手续费收入

客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

(3) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，公司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根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。；

3. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即，不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。

(2) 附有质量保证条款的合同

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

(三十八) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述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，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得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，超出部分应当计提减值准备，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，使得上述两项差额高于该资产账

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。

(三十九) 政府补助

1. 类型

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

根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(四十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限, 确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是, 同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认: (1) 该交易不是企业合并; (2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括:

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- (2) 非企业合并形成的交易或事项, 且该交易或事项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)所形成的暂时性差异;
- (3) 对于与子公司、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。

3. 同时满足下列条件时, 将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业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;
- (2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内, 涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(四十一) 租赁

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。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司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，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，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。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的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。

5. 售后租回交易

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价

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

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

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

(四十二) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

(四十三) 债务重组

1. 作为债务人记录债务重组义务

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

2. 作为债权人记录债务重组义务

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。无形资产的成本，包括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。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(四十四)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。	

会计政策变更说明：

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目累积影响调整如下：

项目	2022 年 1 月 1 日 原列报金额	累积影响金额	2022 年 1 月 1 日 调整后列报金额
递延所得税资产	62,936,358.79	1,873,673.00	64,810,031.79
递延所得税负债	97,650,910.35	1,995,940.66	99,646,851.01
未分配利润	2,414,845,115.62	-110,040.89	2,414,735,074.73
一般风险准备	8,772,900.37	-12,226.77	8,760,673.60

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目调整如下：

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日		
	变更前	累积影响金额	变更后
递延所得税资产	63,627,344.75	8,209,177.19	71,836,521.94
递延所得税负债	87,511,648.42	8,204,878.46	95,716,526.88
一般风险准备	13,818,677.31	-11,712.36	13,806,964.95
未分配利润	2,432,605,514.86	16,011.09	2,432,621,525.95

根据解释 16 号的规定，本公司对利润表相关项目调整如下：

利润表项目	2022 年度		
	变更前	累计影响金额	变更后
所得税费用	71,134,584.80	-126,566.39	71,008,018.41

2. 会计估计变更

本期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	应税收入	6%、9%、13%	
	应税收入	3%、5%	简易计税方法及小规模纳税人
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%	
	预缴计税依据：预收售楼款		注 1
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	12%、4%、1.2%	注 2

注 1：本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

注 2：根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定：对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2023 年 12 月 31 日，期初指 2023 年 1 月 1 日，上期期末指 2022 年 12 月 31 日）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	71,120.26	102,183.81
银行存款	2,398,236,261.55	1,808,517,213.51

项目	期末余额	期初余额
其他货币资金（注 1）	3,095,638,492.46	5,157,291,443.04
合计	5,493,945,874.27	6,965,910,840.36
其中：存放在境外的款项总额		

注 1：其他货币资金期末余额中，子公司华闻期货有限公司期货保证金存款为 3,093,206,591.28 元。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司所属子公司上海浦伦稳晟置业有限公司因出具工程款履约保函受限金额 15,589,289.50 元，除此之外不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释 2. 结算备付金

项目	期末余额	期初余额
结算备付金	2,009,915.32	7,229,770.49
合计	2,009,915.32	7,229,770.49

按币种列示：

项目	期末余额			期初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
人民币	2,009,915.32		2,009,915.32	7,229,770.49		7,229,770.49
合计	2,009,915.32		2,009,915.32	7,229,770.49		7,229,770.49

注释 3. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	342,447,564.16	70,970,804.37
债务工具投资		
权益工具投资	13,631,676.40	11,138,943.00
衍生金融资产		
其他	328,815,887.76	59,831,861.37
合计	342,447,564.16	70,970,804.37

注释 4. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	77,142,360.90	6,314,352.24
1—2 年	982,048.00	13,424,210.43

账龄	期末余额	期初余额
2—3 年	13,037,165.81	19,641,706.30
3—4 年	19,487,234.28	112,209.00
4—5 年	112,209.00	
5 年以上	117,066.00	117,066.00
小计	110,878,083.99	39,609,543.97
减：坏账准备	23,300,557.41	19,819,516.23
合计	87,577,526.58	19,790,027.74

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	32,789,211.28	29.57	19,293,152.30	58.84	13,496,058.98
按组合计提预期信用损失的应收账款	78,088,872.71	70.43	4,007,405.11	5.13	74,081,467.60
其中：组合 1 账龄组合	78,088,872.71	70.43	4,007,405.11	5.13	74,081,467.60
组合 2: 合并范围内关联方组合					
合计	110,878,083.99	100.00	23,300,557.41		87,577,526.58

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	32,704,863.30	82.57	19,424,092.32	59.39	13,280,770.98
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,904,680.67	17.43	395,423.91	5.73	6,509,256.76
其中：组合 1 账龄组合	6,904,680.67	17.43	395,423.91	5.73	6,509,256.76
组合 2: 合并范围内关联方组合					
合计	39,609,543.97	100.00	19,819,516.23		19,790,027.74

3. 按单项计提坏账准备

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
佶深（上海）汽车销售有限公司（注 1）	11,146,370.50	10,851,078.00	97.35	预计部分无法收回
其他客户小计	21,642,840.78	8,442,074.30	39.01	预计无法收回

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
合计	32,789,211.28	19,293,152.30		

注 1: 本公司应收佶深 (上海) 汽车销售有限公司债权诉讼于 2021 年 6 月 11 日判决, 本公司胜诉。上述债权以吉欣能源 (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, 对佶深 (上海) 汽车销售有限公司应收款项累计计提坏账准备 10,851,078.00 元。

4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 组合 1 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	76,707,320.90	3,835,366.04	5.00
1—2 年	982,048.00	98,204.80	10.00
2—3 年	237,165.81	35,574.87	15.00
3—4 年	30,823.00	6,164.60	20.00
4—5 年	112,209.00	22,441.80	20.00
5 年以上	19,306.00	9,653.00	50.00
合计	78,088,872.71	4,007,405.11	5.13

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	19,424,092.32	19,752.00	150,692.02			19,293,152.30
按组合计提预期信用损失的应收账款	395,423.91	3,764,977.15	152,995.95			4,007,405.11
其中: 组合 1 账龄组合	395,423.91	3,764,977.15	152,995.95			4,007,405.11
合计	19,819,516.23	3,784,729.15	303,687.97			23,300,557.41

注: 本期无坏账准备收回或转回金额重要的应收账款。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	已计提应收账款坏账准备余额
第一名	48,578,235.41	43.81	2,428,911.77

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	已计提应收账款坏账准备余额
第二名	16,463,574.71	14.85	823,178.73
第三名	13,235,040.00	11.94	149,752.00
第四名	11,146,370.50	10.05	10,851,078.00
第五名	4,358,952.00	3.93	4,243,473.52
合计	93,782,172.62	84.58	18,496,394.02

7. 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

8. 本报告期无转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

注释 5. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	136,396,794.02	99.69	34,387,377.97	66.05
1 至 2 年	326,165.59	0.24	17,567,976.05	33.75
2 至 3 年	87,168.60	0.06	8,103.22	0.02
3 年以上	18,103.22	0.01	95,000.00	0.18
合计	136,828,231.43	100.00	52,058,457.24	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
第一名	49,533,709.02	36.20
第二名	19,967,500.00	14.59
第三名	18,069,140.60	13.21
第四名	16,150,240.26	11.80
第五名	9,765,000.00	7.14
合计	113,485,589.88	82.94

注释 6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	9,286.35	213,429.50
应收股利	180,000,000.00	
其他应收款	39,306,148.33	81,205,821.97
合计	219,315,434.68	81,419,251.47

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

（一）应收利息

1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
基金产品	9,286.35	213,429.50
合计	9,286.35	213,429.50

（二）应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
中泰信托有限责任公司	180,000,000.00	
合计	180,000,000.00	

其他说明：应收股利的受限情况详见注释 57。

（三）其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	12,330,403.53	55,129,413.06
1—2 年	8,466,961.48	2,748,931.35
2—3 年	1,023,747.41	24,320,808.54
3—4 年	23,618,836.85	12,176,686.16
4—5 年	5,742,418.59	1,030,000.00
5 年以上	101,326,705.92	193,208,244.81
小计	152,509,073.78	288,614,083.92
减：坏账准备	113,202,925.45	207,408,261.95
合计	39,306,148.33	81,205,821.97

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	16,968,689.95	18,195,030.92
委托贷款及借款	98,597,349.50	189,284,269.50
暂付款	21,786,312.00	21,786,312.00
动迁房安置款（房票款）	226,500.00	1,315,500.00

款项性质	期末余额	期初余额
代垫款、代收代付、备用金等	14,930,222.33	58,032,971.50
合计	152,509,073.78	288,614,083.92

3. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	120,707,861.50	79.15	108,868,632.48	90.19	11,839,229.02
按组合计提预期信用损失的其他应收款	31,801,212.28	20.85	4,334,292.97	13.63	27,466,919.31
其中：组合 1 账龄组合	31,801,212.28	20.85	4,334,292.97	13.63	27,466,919.31
合计	152,509,073.78	100.00	113,202,925.45		39,306,148.33

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	211,394,781.50	73.24	199,555,552.48	94.40	11,839,229.02
按组合计提预期信用损失的其他应收款	77,219,302.42	26.76	7,852,709.47	10.17	69,366,592.95
其中：组合 1 账龄组合	77,219,302.42	26.76	7,852,709.47	10.17	69,366,592.95
合计	288,614,083.92	100.00	207,408,261.95		81,205,821.97

4. 按单项计提坏账准备

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
福建省闽中有机食品有限公司	89,284,269.50	89,284,269.50	100.00	预计无法收回
北京耀莱投资有限公司	9,313,080.00	9,313,080.00	100.00	预计无法收回
上海米速实业集团有限公司(注 1)	18,040,726.00	6,300,726.00	34.93	预计部分无法收回
其他客户小计	4,069,786.00	3,970,556.98	97.56	预计无法收回
合计	120,707,861.50	108,868,632.48		

注 1：本公司之子公司吉欣能源（浙江自贸区）有限公司，应收上海米速实业集团有限公司债权的诉讼于 2021 年 6 月 4 日判决，公司胜诉，上述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 m²）为抵押物。参考抵押物（房产）市场价值评估结果，截至 2023 年 12 月 31 日累计计提坏账准备 6,300,726.00 元。

5. 按组合计提坏账准备

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,330,403.53	616,467.80	5.00
1—2 年	8,466,961.48	846,696.15	10.00
2—3 年	1,023,747.41	153,562.12	15.00
3—4 年	1,832,524.85	366,504.97	20.00
4—5 年	5,742,418.59	1,148,483.72	20.00
5 年以上	2,405,156.42	1,202,578.21	50.00
合计	31,801,212.28	4,334,292.97	

6. 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	7,852,709.47		199,555,552.48	207,408,261.95
期初余额在本期	7,852,709.47		199,555,552.48	207,408,261.95
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	663,085.16			663,085.16
本期转回	1,432,587.06			1,432,587.06
本期转销				
本期核销			90,686,920.00	90,686,920.00
其他变动	-2,748,914.60			-2,748,914.60
期末余额	4,334,292.97		108,868,632.48	113,202,925.45

7. 本期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
北京耀莱投资有限公司借款	90,686,920.00

其中重要的其他应收款核销情况如下：

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
北京耀莱投资有限公司	借款	90,686,920.00	无法收回	经 2023 年第二十四次	否

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
				总办会会议和第九届第五次董事会决定予以核销坏账	
合计		90,686,920.00			

其他应收款核销说明：2023 年第二十四次总办会和第九届第五次董事会同意对北京耀莱投资有限公司款项 90,686,920.00 元以及坏账准备 90,686,920.00 元予以核销。

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备
第一名	借款	89,284,269.50	5 年以上	58.54	89,284,269.50
第二名	货款	18,040,726.00	3-4 年	11.83	6,300,726.00
第三名	借款	9,313,080.00	5 年以上	6.11	9,313,080.00
第四名	暂付款	2,771,270.00	3-4 年	1.82	2,697,852.81
第五名	押金及保证金	2,000,000.00	5 年以上	1.31	1,000,000.00
合计		121,409,345.50			108,595,928.31

9. 本报告期无涉及政府补助的其他应收款

10. 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况

11. 本报告期无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

12. 本报告期无因资金集中管理而归集至母公司账户的资金（应收资金集中管理款）

13. 本报告期无通过资金集中管理拆借给所属集团内其他成员单位的资金

注释 7. 买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
股票		
债券	5,064,325.39	8,650,157.90
其中：国债	5,064,325.39	8,650,157.90
减：减值准备		
账面价值	5,064,325.39	8,650,157.90

注释 8. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	622,638.24		622,638.24	708,771.91		708,771.91
开发成本	3,327,973,167.59		3,327,973,167.59	3,831,128,112.96		3,831,128,112.96
开发产品	735,193,550.89	38,573,325.23	696,620,225.66	2,839,542,410.58	8,975,739.30	2,830,566,671.28
合计	4,063,789,356.72	38,573,325.23	4,025,216,031.49	6,671,379,295.45	8,975,739.30	6,662,403,556.15

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本							
开发产品	8,975,739.30	30,977,066.20				1,379,480.27	38,573,325.23
合计	8,975,739.30	30,977,066.20				1,379,480.27	38,573,325.23

其中：

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
外购商品房	4,758,132.44	13,999,134.31				1,379,480.27	17,377,786.48
南川基地	4,217,606.86						4,217,606.86
开发产品		16,977,931.89					16,977,931.89
合计	8,975,739.30	30,977,066.20				1,379,480.27	38,573,325.23

3. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
新黄浦花园名都（四象府 ABD）	18,628,687.16		7,624,489.68		11,004,197.48	
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块（玉象府）	56,638,300.76	3,018,100.00	42,296,895.35		17,359,505.41	8.00
新黄浦花园名都（四象府 CD）	2,058,543.39		2,058,543.39			
景浦华苑	201,042,951.08		96,097,964.82	104,944,986.26		
奉贤南桥基地欣平苑	10,988,821.77		7,817,176.00		3,171,645.77	
松江南站欣哲苑（191204）	27,616,847.57		25,974,997.68		1,641,849.89	

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
松江南站欣畅苑 (191401)	3,969,592.13		2,669,795.66		1,299,796.47	
新顾城保障房项目 0419-01 地块	3,175,283.45		3,050,557.27		124,726.18	
青浦区徐泾北欣沁苑	3,096,773.56		699,859.22		2,396,914.34	
风荷叠翠府	26,558,795.37				26,558,795.37	
听悦雅庭	24,882,005.45	9,298,743.45			34,180,748.90	4.89
江南颐景轩(江南里)		65,066,165.61			65,066,165.61	6.48
合计	378,656,601.69	77,383,009.06	188,290,279.07	104,944,986.26	162,804,345.42	

注：公司本期将持有的景浦华苑项目公司的股权全部转让，期末景浦华苑不再纳入合并范围。

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期初余额	期末余额
新黄浦花园名都(四象府 ABD)	2019/4/1	已竣工	66,000.00	3,425,852.04	3,425,852.04
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块(玉象府)	2019/11/1	已竣工	132,892.00	1,094,144,860.51	
风荷叠翠府	2022/3/18	2024/11/2	138,727.27	950,588,034.29	1,148,299,862.09
听悦雅庭	2022/3/1	2024/11/1	107,703.76	819,917,241.81	935,549,609.60
青浦区夏阳街道青松路西侧 H3a-01、H3b-01 地块	2023/3/15	2025/8/26	147,230.37	963,052,124.31	1,240,697,843.86
合计			592,553.40	3,831,128,112.96	3,327,973,167.59

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南川基地	1996 年	4,217,606.86			4,217,606.86
外购商品房		17,876,583.03	76,001,876.51	25,669,664.04	68,208,795.50
科技京城	2000 年	11,467,175.30			11,467,175.30
新黄浦花园名都(四象府 ABD)	2022 年	193,986,138.26	1,239,741.82	94,072,278.08	101,153,602.00
新黄浦花园名都四象府(CD 地块)	2020 年	12,784,005.43	47,563.45	7,198,717.53	5,632,851.35
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块(玉象府)	2023 年		1,223,255,732.43	867,007,654.94	356,248,077.49
青浦区徐泾北欣沁苑	2015 年	59,912,562.60		7,477,141.60	52,435,421.00

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
奉贤南桥基地欣平苑	2021 年	234,797,653.81	73,797,193.96	233,994,979.32	74,599,868.45
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	2021 年	66,690,649.17		56,387,799.75	10,302,849.42
松江南站欣哲苑(191204)	2021 年	118,287,720.90	-834,209.08	92,150,062.10	25,303,449.72
松江南站欣畅苑(191401)	2021 年	58,236,284.42	-93,853.32	32,518,577.30	25,623,853.80
景浦华苑	2022 年	2,061,286,030.80		2,061,286,030.80	
合计		2,839,542,410.58	1,373,414,045.77	3,477,762,905.46	735,193,550.89

注释 9. 其他流动资产

1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	56,970,203.68	125,542,958.47
待抵扣进项税		84,360.73
待认证进项税	8,910,520.56	2,310,016.13
预交增值税	83,292,582.15	143,545,190.02
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	81,713,352.72	86,736,224.82
预缴其他税金	67,796,937.38	114,643,728.27
应收货币保证金	3,179,868,477.79	3,237,032,145.60
应收结算担保金	28,478,651.51	18,168,513.73
合同取得成本	2,078,147.09	51,930,072.72
固定收益类投资产品（注 1）	141,354,075.00	275,604,170.32
应收质押保证金		375,591,804.00
上海智富茂城置业有限公司收购意向金（注 2）	100,000,000.00	100,000,000.00
合作方经营往来款（注 3）	25,000,000.00	25,000,000.00
其他	120,599,647.83	54,609,199.45
减：减值准备	140,000,000.00	238,604,170.32
合计	3,756,062,595.71	4,372,194,213.94

注 1：固定收益类投资产品其中：中信建投证券基金外包募集专户宇艾供应链账面原值 9000 万元，累计计提减值准备 9000 万元。

注 2：上海智富茂城置业有限公司收购意向金原值 10,000.00 万元，累计计提减值准备 5,000.00 万元。

注 3：合作方经营往来款，是项目公司与合作开发各方的经营往来。

其他流动资产说明：

1、应收货币保证金

项目	期末余额			合计
	结算保证金	交易保证金	损失准备	
中国金融期货交易所	2,000,000.00	997,161,249.88		999,161,249.88
上海期货交易所	35,164,555.12	823,024,429.30		858,188,984.42
大连商品交易所	6,356,937.00	476,592,120.40		482,949,057.40
郑州商品交易所	42,392,106.83	618,313,287.85		660,705,394.68
上海国际能源交易中心	7,691,783.71	130,124,359.70		137,816,143.41
广州期货交易所	2,959,011.00	38,088,637.00		41,047,648.00
合计	96,564,393.66	3,083,304,084.13		3,179,868,477.79

续：

项目	期初余额			合计
	结算保证金	交易保证金	损失准备	
中国金融期货交易所	2,000,000.00	1,177,584,277.78		1,179,584,277.78
上海期货交易所	65,000,696.92	670,248,297.30		735,248,994.22
大连商品交易所	71,496,750.46	520,835,848.85		592,332,599.31
郑州商品交易所	71,682,753.05	442,225,285.65		513,908,038.70
上海国际能源交易中心	50,783,331.59	162,982,458.50		213,765,790.09
广州期货交易所	2,011,745.50	180,700.00		2,192,445.50
合计	262,975,277.52	2,974,056,868.08		3,237,032,145.60

2、应收结算担保金

项目	期末余额	期初余额
中国金融期货交易所	28,478,651.51	18,168,513.73
合计	28,478,651.51	18,168,513.73

3、应收质押担保金

项目	期末余额	期初余额
上海期货交易所		363,501,600.00
中国金融期货交易所		12,090,204.00
合计		375,591,804.00

2. 本期实际核销的其他流动资产

项目	核销金额
乌鲁木齐汇沅通达股权投资管理有限公司投资款	98,604,170.32

其中重要的其他流动资产核销情况如下：

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
乌鲁木齐汇沅通达股权投资管理有限公司	投资款	98,604,170.32	无法收回	经 2023 年第二十四次总办会会议和第九届第五次董事会决定予以核销坏账	否
合计		98,604,170.32			

注：2023 年第二十四次总办会和第九届第五次董事会同意对乌鲁木齐汇沅通达股权投资管理有限公司款项 98,604,170.32 元以及坏账准备 98,604,170.32 元予以核销。

注释 10. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	减值准备期 初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期 末余额	
			追加投资	减少投资	权益法确认 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. 联营企业													
中泰信托有限责任公司	1,433,167,206.95				66,777,635.65	5,480,498.77			-180,000,000.00			1,325,425,341.37	
江西瑞奇期货有限公司	129,987,557.63				2,201,802.73	31,264.51						132,220,624.87	
上海上体产业发展有限 公司	12,579,190.46	12,579,190.46										12,579,190.46	12,579,190.46
杭州浦正投资管理合伙 企业（有限合伙）	1,013,847.95			-1,000,000.00	-13,847.95								
上海微星住房租赁运营 有限公司	63,470,146.35				-111,186.98							63,358,959.37	
上海京合联宇科技有限 公司	1,749,801.67				3,055.86							1,752,857.53	
合计	1,641,967,751.01	12,579,190.46		-1,000,000.00	68,857,459.31	5,511,763.28			-180,000,000.00			1,535,336,973.60	12,579,190.46

注释 11. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,000,000.00	
其中：债务工具投资	5,000,000.00	
权益工具投资		
混合工具		
衍生金融工具		
其他		
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	163,236,362.08	139,501,063.70
其中：债务工具投资		
权益工具投资	163,236,362.08	139,501,063.70
合计	168,236,362.08	139,501,063.70

注释 12. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	4,421,231,072.92	4,421,231,072.92
2. 本期增加金额	47,090,649.06	47,090,649.06
外购		
存货\固定资产\在建工程转入	47,090,649.06	47,090,649.06
3. 本期减少金额		
处置		
4. 期末余额	4,468,321,721.98	4,468,321,721.98
二. 累计折旧（摊销）		
1. 期初余额	486,850,591.37	486,850,591.37
2. 本期增加金额	92,413,869.94	92,413,869.94
本期计提	92,413,869.94	92,413,869.94
3. 本期减少金额		
处置		
4. 期末余额	579,264,461.31	579,264,461.31
三. 减值准备		
1. 期初余额	4,927,352.01	4,927,352.01
2. 本期增加金额	7,193,689.12	7,193,689.12
本期计提	5,814,208.85	5,814,208.85
其他原因增加	1,379,480.27	1,379,480.27

项目	房屋建筑物	合计
3. 本期减少金额		
处置		
4. 期末余额	12,121,041.13	12,121,041.13
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	3,876,936,219.54	3,876,936,219.54
2. 期初账面价值	3,929,453,129.54	3,929,453,129.54

注：期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

注释 13. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	445,782,564.94	472,455,769.23
固定资产清理		
合计	445,782,564.94	472,455,769.23

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	酒店专用设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	559,764,578.65	70,904,564.60	12,311,179.89	43,665,478.65	29,211,718.54	715,857,520.33
2. 本期增加金额	12,111,396.49		1,175,255.63	4,283,899.18	1,501,853.22	19,072,404.52
其中：外购	34,600.00		1,175,255.63	4,283,899.18	1,463,818.74	6,957,573.55
存货\固定资产\在建工程转入	12,076,796.49					12,076,796.49
其他					38,034.48	38,034.48
3. 本期减少金额			575,624.64	778,779.35	16,427,057.22	17,781,461.21
处置				507,324.85	616,644.90	1,123,969.75
其他			575,624.64	271,454.50	15,810,412.32	16,657,491.46
4. 期末余额	571,875,975.14	70,904,564.60	12,910,810.88	47,170,598.48	14,286,514.54	717,148,463.64
二. 累计折旧（摊销）						
1. 期初余额	143,981,807.19	58,935,459.86	8,075,829.14	22,753,096.27	6,579,522.84	240,325,715.30
2. 本期增加金额	16,528,210.01	2,952,932.79	1,214,346.00	7,488,304.57	1,961,107.40	30,144,900.77
本期计提	16,528,210.01	2,952,932.79	1,214,346.00	7,488,304.57	1,938,532.55	30,122,325.92
其他					22,574.85	22,574.85
3. 本期减少金额			546,843.41	662,682.16	971,227.60	2,180,753.17
处置				458,519.32	568,913.14	1,027,432.46
其他			546,843.41	204,162.84	402,314.46	1,153,320.71
4. 期末余额	160,510,017.20	61,888,392.65	8,743,331.73	29,578,718.68	7,569,402.64	268,289,862.90
三. 减值准备						
1. 期初余额	3,076,035.80					3,076,035.80

项目	房屋及建筑物	酒店专用设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
2. 本期增加金额						
本期计提						
其他						
3. 本期减少金额						
处置						
其他						
4. 期末余额	3,076,035.80					3,076,035.80
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	408,289,922.14	9,016,171.95	4,167,479.15	17,591,879.80	6,717,111.90	445,782,564.94
2. 期初账面价值	412,706,735.66	11,969,104.74	4,235,350.75	20,912,382.38	22,632,195.70	472,455,769.23

2. 公司期末无暂时闲置的固定资产

3. 公司期末无未办妥产权证书的固定资产

注释 14. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	16,662,069.29	375,615.23	25,883,996.26	42,921,680.78
2. 本期增加金额	7,098,135.11			7,098,135.11
租赁	7,098,135.11			7,098,135.11
3. 本期减少金额	10,760,888.54			10,760,888.54
终止租赁	10,760,888.54			10,760,888.54
4. 期末余额	12,999,315.86	375,615.23	25,883,996.26	39,258,927.35
二. 累计折旧				
1. 期初余额	7,484,031.15	29,736.20	2,588,399.64	10,102,166.99
2. 本期增加金额	5,155,073.00	71,366.88	5,176,754.14	10,403,194.02
本期计提	5,155,073.00	71,366.88	5,176,754.14	10,403,194.02
3. 本期减少金额	6,543,091.71			6,543,091.71
终止租赁	6,543,091.71			6,543,091.71
4. 期末余额	6,096,012.44	101,103.08	7,765,153.78	13,962,269.30
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
本期计提				
3. 本期减少金额				
终止租赁				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 2023 年 12 月 31 日账面价值	6,903,303.42	274,512.15	18,118,842.48	25,296,658.05
2. 2022 年 12 月 31 日账面价值	9,178,038.14	345,879.03	23,295,596.62	32,819,513.79

注释 15. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	10,451,852.49	10,451,852.49
2. 本期增加金额	1,438,582.40	1,438,582.40

项目	软件	合计
购置	1,438,582.40	1,438,582.40
3. 本期减少金额		
处置		
4. 期末余额	11,890,434.89	11,890,434.89
二. 累计摊销		
1. 期初余额	7,102,357.19	7,102,357.19
2. 本期增加金额	1,122,897.59	1,122,897.59
本期计提	1,122,897.59	1,122,897.59
3. 本期减少金额		
处置		
4. 期末余额	8,225,254.78	8,225,254.78
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
本期计提		
3. 本期减少金额		
处置子公司		
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	3,665,180.11	3,665,180.11
2. 期初账面价值	3,349,495.30	3,349,495.30

注释 16. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08			32,009,686.08
合计	32,009,686.08			32,009,686.08

2. 商誉减值准备

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
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08			32,009,686.08
合计	32,009,686.08			32,009,686.08

注释 17. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
科技京城财产保险	907,929.00		270,270.00		637,659.00
科技京城改造项目					
科技京城装修费	5,338,555.51		1,085,808.00		4,252,747.51
花园酒店暖气改造	1,647,252.31		447,162.67		1,200,089.64
其他	1,972,400.85	6,306,394.88	1,052,499.22		7,226,296.51
合计	9,866,137.67	6,306,394.88	2,855,739.89		13,316,792.66

注释 18. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	56,547,847.19	14,136,961.80	39,911,432.24	9,977,858.06
内部交易未实现利润	17,553,617.68	4,388,404.42	40,574,044.24	10,143,511.06
可抵扣亏损			463,433.96	115,858.49
预提费用	12,216,000.00	3,054,000.00	12,816,000.00	3,204,000.00
旅游发展专项资金补助	153,383,856.61	38,345,964.15	160,744,468.56	40,186,117.14
递延收益	13,700,000.00	3,425,000.00		
租赁负债	25,648,947.81	6,412,236.95	32,836,708.76	8,209,177.19
合计	279,050,269.29	69,762,567.32	287,346,087.76	71,836,521.94

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并存货公允价值高于计税基础	13,616,899.77	3,404,224.94	24,335,154.60	6,083,788.65
非同一控制企业合并固定资产公允价值高于计税基础	104,099,271.29	26,024,817.82	108,743,104.96	27,185,776.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	130,234,047.25	32,558,511.81	106,317,159.28	26,579,289.82
收购股权收益	16,996,839.60	4,249,209.90	16,996,839.60	4,249,209.90
合并财务报表层面反应借款利息的资本化金额高于计税基础	63,301,521.84	15,825,380.46	93,654,335.24	23,413,583.81
使用权资产	25,296,658.01	6,324,164.51	32,819,513.84	8,204,878.46
内部交易未实现利润	1,777,288.84	444,322.21		

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
合计	355,322,526.60	88,830,631.65	382,866,107.52	95,716,526.88

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产		69,762,567.32		71,836,521.94
递延所得税负债		88,830,631.65		95,716,526.88

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	296,305,228.33	470,406,185.84
可用以后年度税前利润弥补的亏损	616,835,858.07	342,987,717.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	1,562,181.11	1,387,936.59
合计	914,703,267.51	814,781,839.89

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

年份	期末余额	期初余额	备注
2023 年			
2024 年	89,428,068.99	91,309,261.12	
2025 年	29,988,501.92	30,038,176.85	
2026 年	35,195,686.00	35,198,830.25	
2027 年	168,270,829.92	186,441,449.24	
2028 年	293,952,771.24		
合计	616,835,858.07	342,987,717.46	

注释 19. 其他非流动资产

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
预付无形资产等购置款				1,112,974.62		1,112,974.62
合同取得成本	16,674,910.62		16,674,910.62	544,542.45		544,542.45
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00		1,400,000.00
留抵预交等增值税	79,887,902.01		79,887,902.01			
以抵销后净额列示的所 得税预缴税额	19,203,438.61		19,203,438.61			

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
预缴其他税金	28,344,379.80		28,344,379.80			
合计	145,510,631.04		145,510,631.04	3,057,517.07		3,057,517.07

注释 20. 短期借款

1. 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	10,009,319.44	10,000,000.00
保证借款	5,006,875.00	
信用借款		10,000,000.00
保证加抵押借款	93,160,691.67	
未到期应付利息		21,694.45
合计	108,176,886.11	20,021,694.45

2. 短期借款说明

注 1：截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司所属子公司欣龙新干线（上海）有限公司以本公司提供连带责任保证取得 5,000,000.00 元借款，借款利率 4.50%，借款开始日 2023 年 2 月 27 日至 2024 年 2 月 20 日止。

注 2：上述抵押借款、保证加抵押借款详见附注五注释 57 所述。

注释 21. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	252,230,140.60	1,494,574,142.27
1-2 年	138,188,326.61	244,862,460.69
2-3 年	189,157,219.94	61,357,467.31
3 年以上	29,843,911.39	1,265,249.73
合计	609,419,598.54	1,802,059,320.00

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
上海朝兴建设有限公司	81,899,888.77	尚未结算
合计	81,899,888.77	

注释 22. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	57,815,155.40	28,636,650.65
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上		
合计	57,815,155.40	28,636,650.65

注释 23. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	2,860,148,810.12	2,808,516,378.58
预收酒店房款	1,416,586.56	1,559,824.68
预收物业管理费	2,438,652.29	1,853,945.47
预收车位管理费	519,616.05	428,632.07
合计	2,864,523,665.02	2,812,358,780.80

2. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
新黄浦花园名都（四象府 ABD）	33,571,800.01	118,300,255.03	已竣工	98.26
新黄浦花园名都四象府	7,934,484.40	10,318,383.47	已竣工	99.67
南浔经济开发区塘南单元 CX 地块（玉象府）	113,301,804.95	886,481,924.77	已竣工	82.77
景浦华苑		1,438,553,322.08	已竣工	
奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块	69,143,727.95	134,486,476.21	已竣工	100.00
松江南站欣哲苑（191204）	50,873,210.15	91,063,524.40	已竣工	100.00
松江南站欣畅苑（191401）	35,964,943.28	48,771,471.47	已竣工	100.00
新顾城 0419-01 地块	2,153,376.32	19,539,644.05	已竣工	100.00
青浦区徐泾北欣沁苑	53,409,363.04	61,001,377.10	已竣工	100.00
景浦华苑（外购商品房）	1,302,752.29		已竣工	43.57
风荷叠翠府	1,407,682,173.42		2024 年 11 月	100.00
听悦雅庭	1,084,811,174.31		2024 年 11 月	99.41
合计	2,860,148,810.12	2,808,516,378.58		

注：公司本期将持有的景浦华苑项目公司的股权全部转让，期末景浦华苑不再纳入合并

范围。

注释 24. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	88,394,221.51	307,507,293.06	319,563,551.47	76,337,963.10
离职后福利-设定提存计划	142,287.34	29,303,099.04	29,244,384.54	201,001.84
辞退福利		4,175,442.35	4,098,766.23	76,676.12
合计	88,536,508.85	340,985,834.45	352,906,702.24	76,615,641.06

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	86,999,663.10	261,922,983.31	273,527,222.08	75,395,424.33
职工福利费		10,352,744.83	10,242,015.60	110,729.23
社会保险费	677,563.54	15,672,423.06	16,230,439.05	119,547.55
其中：基本医疗保险费	675,672.21	14,776,392.54	15,335,218.35	116,846.40
补充医疗保险		389,699.30	389,699.30	
工伤保险费	1,891.22	313,091.32	312,281.40	2,701.14
生育保险费	0.11	193,239.90	193,240.00	0.01
住房公积金	80,232.00	14,754,814.47	14,739,901.47	95,145.00
工会经费和职工教育经费	636,762.87	4,804,327.39	4,823,973.27	617,116.99
合计	88,394,221.51	307,507,293.06	319,563,551.47	76,337,963.10

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	137,975.58	23,909,674.42	23,852,873.64	194,776.36
失业保险费	4,311.76	759,112.62	757,198.90	6,225.48
企业年金缴费		4,634,312.00	4,634,312.00	
合计	142,287.34	29,303,099.04	29,244,384.54	201,001.84

注释 25. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	13,649,089.33	6,498,635.12
企业所得税	47,041,833.30	42,685,017.38
个人所得税	2,559,449.97	4,204,870.56
土地增值税	140,392,822.57	128,126,529.95
土地使用税	1,005,562.22	1,360,649.96

税费项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	408,577.79	289,130.29
教育费附加	196,748.08	141,831.31
地方教育费附加	285,261.25	248,653.39
房产税	6,890,153.61	3,414,042.72
印花税	226,965.93	330,524.75
合计	212,656,464.05	187,299,885.43

注释 26. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16
其他应付款	1,155,527,218.53	1,316,390,541.45
合计	1,175,443,628.69	1,336,306,951.61

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

（一）应付股利

项目	期末余额	期初余额
1995 年度	3,474,748.81	3,474,748.81
1999 年度	3,249,616.21	3,249,616.21
2001 年度	1,969,813.04	1,969,813.04
2003 年度	2,813,155.00	2,813,155.00
2004 年度	8,409,077.10	8,409,077.10
合计	19,916,410.16	19,916,410.16

（二）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	502,202,455.40	1,228,734.39
项目借款及利息	531,524,650.92	1,177,873,165.95
动迁及补偿款	5,827,825.25	5,827,825.25
押金 保证金 定金	51,947,701.03	42,117,168.45
代收款项	537,712.41	23,635,060.41
维修基金	28,612,099.79	28,504,141.43
应付费用	377,200.00	190,772.00
其他	34,497,573.73	37,013,673.57

款项性质	期末余额	期初余额
合计	1,155,527,218.53	1,316,390,541.45

2. 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海茹坦企业管理中心	50,000,000.00	项目借款
合计	50,000,000.00	

注释 27. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	98,750,024.23	148,710,637.14
一年内到期的租赁负债	10,814,254.51	10,096,229.32
合计	109,564,278.74	158,806,866.46

注释 28. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
政府补助	13,700,000.00	8,950,000.00
应付货币保证金	6,203,402,360.89	7,849,756,206.46
应付质押保证金		375,591,804.00
待转销项税	254,158,298.36	248,784,527.70
合并结构化主体少数股权权益部分	13,632,970.33	
合计	6,484,893,629.58	8,483,082,538.16

1. 应付货币保证金

类别	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人	41,549.00	1,926,251,292.17	40,166.00	1,975,082,308.85
法人	1,265.00	4,277,151,068.72	1,439.00	5,874,673,897.61
合计	42,814.00	6,203,402,360.89	41,605.00	7,849,756,206.46

2. 其他质押保证金

类别	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
法人			4.00	375,591,804.00
合计			4.00	375,591,804.00

注释 29. 保险合同准备金

项目	期初余额	本期计提数	本期使用数	期末余额
期货风险准备金	44,306,909.41	15,177,345.80		59,484,255.21
合计	44,306,909.41	15,177,345.80		59,484,255.21

注：本期期货风险准备金系按手续费收入的 5%计提。

注释 30. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款		400,000,000.00
未到期应付利息	4,270,024.23	4,230,637.14
抵押加保证借款	1,025,800,000.00	1,148,955,000.00
抵押加质押加担保借款	1,817,860,000.00	1,363,814,833.42
减：一年内到期的长期借款	98,750,024.23	148,710,637.14
合计	2,749,180,000.00	2,768,289,833.42

注 1：本公司长期贷款利率为 3.90%-6.80%；抵押、质押、担保情况详见本附注五、注释 57。

注释 31. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	25,648,947.81	32,836,708.77
减：一年内到期的租赁负债	10,814,254.51	10,096,229.32
合计	14,834,693.30	22,740,479.45

注释 32. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	89,178,796.81	172,886,635.00
合同负债（预收房款）	994,785,148.26	1,924,872,238.07
合计	1,083,963,945.07	2,097,758,873.07

其中：房地产项目预收款项

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间
风荷叠翠府		1,354,885,843.13	2024 年 11 月
听悦雅庭		561,189,734.87	2024 年 11 月
科技京城	8,796,660.07	8,796,660.07	已竣工
青浦区夏阳街道青松路西侧 H3a-01、H3b-01 地块	985,988,488.19		2025 年 12 月

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间
风荷叠翠府		1,354,885,843.13	2024 年 11 月
听悦雅庭		561,189,734.87	2024 年 11 月
科技京城	8,796,660.07	8,796,660.07	已竣工
青浦区夏阳街道青松路西侧 H3a-01、H3b-01 地块	985,988,488.19		2025 年 12 月
合计	994,785,148.26	1,924,872,238.07	

注释 33. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	673,396,786.00						673,396,786.00

注释 34. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 资本溢价 (股本溢价)	886,471,121.49			886,471,121.49
2. 其他资本公积	16,169,157.79			16,169,157.79
合计	902,640,279.28			902,640,279.28

注释 35. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额									期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
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	-6,816,131.09	5,511,763.28					5,511,763.28				-1,304,367.81
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-6,816,131.09	5,511,763.28					5,511,763.28				-1,304,367.81
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.外币报表折算差额											
7.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的处置收益											
8.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产											
其他综合收益合计	-6,816,131.09	5,511,763.28					5,511,763.28				-1,304,367.81

注释 36. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	336,954,397.67			336,954,397.67
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合计	364,976,349.16			364,976,349.16

注释 37. 一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	13,806,964.95	594,997.00	382,000.00	14,019,961.95
合计	13,806,964.95	594,997.00	382,000.00	14,019,961.95

说明：本期公司之子公司华闻期货有限公司计提一般风险准备 144,997.00 元，子公司上海新浦晟商业保理有限公司计提一般风险准备 450,000.00 元，转回一般风险准备 382,000.00 元。

注释 38. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,432,621,525.95	2,414,845,115.62
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-110,040.90
调整后期初未分配利润	2,432,621,525.95	2,414,735,074.72
加：本期归属于母公司所有者的净利润	62,089,800.43	56,602,581.87
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	212,997.00	5,046,291.34
应付普通股股利	17,508,316.44	33,669,839.30
转为股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益		
期末未分配利润	2,476,990,012.94	2,432,621,525.95

注释 39. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58	4,281,014,494.73	3,892,766,530.43
其他业务	22,259,345.74	15,501,457.67	36,265,658.45	19,223,003.81

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	3,056,398,990.62	2,494,742,943.25	4,317,280,153.18	3,911,989,534.24

2. 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	2,943,898,869.19	2,402,125,880.58	4,196,137,713.51	3,823,935,375.86
旅游餐饮服务	39,368,786.38	42,421,151.86	33,726,847.21	36,453,991.67
代管代建收入	9,599,056.51	2,554,995.04		
住宿和餐饮业	30,795,440.33	29,792,958.10	26,008,366.75	30,799,162.90
金融业	3,420,345.09	2,346,500.00	22,705,350.21	1,578,000.00
批发和零售业	7,057,147.38		2,436,217.05	
合计	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58	4,281,014,494.73	3,892,766,530.43

3. 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	2,739,955,806.26	2,298,886,054.40	4,132,590,139.31	3,790,012,786.54
物业管理服务	39,368,786.38	42,421,151.86	33,726,847.21	36,453,991.67
房地产出租	203,943,062.93	103,239,826.18	63,547,574.20	33,922,589.32
代管代建收入	9,599,056.51	2,554,995.04		
酒店业	30,795,440.33	29,792,958.10	26,008,366.75	30,799,162.90
金融服务	3,420,345.09	2,346,500.00	22,705,350.21	1,578,000.00
贸易业务	7,057,147.38		2,436,217.05	
合计	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58	4,281,014,494.73	3,892,766,530.43

4. 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海	642,861,946.30	511,997,337.33	1,877,441,370.40	1,797,603,279.45
浙江	1,248,615,810.54	960,726,288.42	815,323,643.01	631,417,898.64
四川			5,153,722.60	
江苏	1,142,661,888.04	1,006,517,859.83	1,583,095,758.72	1,463,745,352.34
合计	3,034,139,644.88	2,479,241,485.58	4,281,014,494.73	3,892,766,530.43

注释 40. 利息收入和手续费收入

项目	本期发生额	上期发生额
利息净收入	31,970,028.42	62,230,974.34
手续费及佣金净收入	319,149,065.54	346,386,564.48
合计	351,119,093.96	408,617,538.82

注释 41. 提取期货风险准备金

项目	本期发生额	上期发生额
提取期货风险准备金	15,177,345.80	16,045,921.51
合计	15,177,345.80	16,045,921.51

注释 42. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,520,554.12	8,381,976.05
教育费附加	3,026,633.09	4,912,296.94
地方教育费附加	2,017,835.87	3,276,424.72
房产税	23,018,868.98	10,703,525.13
土地使用税	1,893,760.69	921,814.04
印花税	3,067,433.56	2,469,691.89
车船使用税	2,246.50	360.00
土地增值税	53,887,172.79	75,372,586.47
环境保护税		2,077,184.21
营业税	130,905.97	10,778,385.94
其他	1,309.06	107,783.86
合计	92,566,720.63	119,002,029.25

注释 43. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
合计	344,858,361.66	307,675,033.74
其中主要项目如下：		
佣金	66,971,058.60	53,961,815.81
职工薪酬	126,033,556.98	71,209,383.77
长期待摊费用摊销	413,351.58	441,039.36
租赁费	7,229,984.73	8,035,240.21
广告费	37,034,616.40	50,892,775.99
宣传推广费	55,402,663.86	75,707,219.49
水电费	249,951.98	251,802.32

注释 44. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
合计	270,729,393.64	285,800,519.84
其中主要项目如下：		
职工薪酬	182,911,195.30	185,974,978.57
折旧费	10,242,606.23	8,018,040.86
长期待摊费用摊销	3,258,960.33	3,090,836.67
办公费	4,542,518.97	3,513,893.90
修理费	451,114.95	5,689,535.03
咨询费	9,488,847.93	11,994,587.20
信息费	30,626,694.49	29,124,379.80

注释 45. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	151,584,706.83	40,105,147.30
减：利息收入	23,850,581.27	27,552,450.27
汇兑损益	41,424.00	212,142.87
其他	753,277.11	642,728.13
合计	128,528,826.67	13,407,568.03

注释 46. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助	13,362,144.71	4,471,371.35
代扣个人所得税手续费返还	784,465.99	599,292.97
进项税加计扣除	358,803.29	3,453,564.84
其他	56,213.74	
合计	14,561,627.73	8,524,229.16

注释 47. 投资收益

1. 投资收益明细情况

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	68,857,459.31	28,516,527.36
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	37,441,922.20	127.33

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益	453,906.25	1,051,147.18
处置交易性金融资产取得的投资收益	-944,908.38	-32,978,773.35
债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益	3,655.54	
其他权益工具投资持有期间的股利收入		
处置一年内到期的非流动资产取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,000,500.00	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		172,196.88
其他流动资产持有期间取得的投资收益	9,081,879.62	4,625,113.83
处置其他流动资产取得的投资收益	96,226.42	278,548.36
场外期权收益		
处置一年内到期的非流动资产		
处置交易性金融负债取得投资收益		-100,757.69
其他		
合计	115,990,640.96	1,564,129.90

注释 48. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,024,413.10	-1,206,385.64
其中：衍生金融资产	45,136.69	-69,583.94
交易性金融负债		-5,236.24
其他非流动金融资产	23,735,298.38	8,386,939.75
合计	25,759,711.48	7,175,317.87

注：损失以“-”号填列。

注释 49. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-3,784,729.15	-317,788.49
其他应收账款坏账损失	-663,085.16	-2,967,650.71
应收账款坏账损失转回	303,687.97	362,375.53
其他应收账款坏账损失转回	1,432,587.06	1,746,111.31
其他流动资产减值损失		1,395,829.68
其他		62,500.00
合计	-2,711,539.28	281,377.32

注：损失以“－”号填列。

注释 50. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-30,977,066.20	
投资性房地产减值损失	-5,814,208.85	
合计	-36,791,275.05	

注：损失以“－”号填列。

注释 51. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益合计	-797.92	-59,173.90
其中：固定资产处置利得或损失	-10,044.52	-49,952.71
无形资产处置利得或损失		-9,221.19
其他	9,246.60	
合计	-797.92	-59,173.90

注释 52. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	1,554.00	600.00	1,554.00
盘盈利得	1.33	0.01	1.33
罚款收入	18,676.47	270,614.68	18,676.47
违约赔偿收入	1,544,871.72	2,259,465.85	1,544,871.72
预计负债转回		50,000,000.00	
其他	234,112.99	194,597.96	234,112.99
合计	1,799,216.51	52,725,278.50	1,799,216.51

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
收稳岗补贴	1,554.00		与收益相关
培训补贴		600.00	与收益相关
合计	1,554.00	600.00	

注释 53. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	401,000.00	100,000.00	401,000.00
非常损失			
赔偿金	2,785,618.50	10,000.00	2,785,618.50
违约金	174,124.80	5,686,734.55	174,124.80
罚款支出	81,592.48	93,283.18	81,592.48
非流动资产毁损报废损失		61,883.22	
其他	146,770.00	117,446.02	146,770.00
合计	3,589,105.78	6,069,346.97	3,589,105.78

注释 54. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	70,548,733.32	81,964,832.70
递延所得税费用	-5,499,169.27	-10,956,814.29
合计	65,049,564.05	71,008,018.41

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	175,932,971.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	43,983,242.87
子公司适用不同税率的影响	-534,649.46
调整以前期间所得税的影响	-3,336,314.26
非应税收入的影响	-1,997,236.96
不可抵扣的成本、费用和损失影响	2,250,149.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,522,337.07
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	29,206,709.10
其他	
所得税费用	65,049,564.05

注释 55. 现金流量表附注

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

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	23,850,581.27	27,552,450.27

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	18,113,698.71	1,420,792.98
罚款收入	676.89	270,614.68
违约金及赔偿收入	87,943.00	1,232,930.49
保证金、押金	31,735,133.49	122,709,443.01
备用金	261,000.00	71,589.26
资金往来收到的现金	230,047,074.55	220,694,443.05
其他	3,026,218.59	59,068,135.64
收到交易的保证金净额		1,880,783,827.74
合计	307,122,326.50	2,313,804,227.12

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	259,637,127.59	331,097,724.58
银行手续费	753,277.11	641,954.77
现金捐赠支出	401,000.00	100,000.00
罚款支出	76,592.48	93,283.18
违约金及赔偿支出	53,618.50	5,696,734.55
保证金、押金	41,574,270.60	120,855,280.93
备用金	3,248,750.60	265,743.00
资金往来支付的现金	285,164,107.80	174,548,591.15
支付交易的保证金净额	1,683,803,479.75	
其他	2,776,202.37	25,694,744.80
合计	2,277,488,426.80	658,994,056.96

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

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款收回的资金		1,123,235,999.60
取得其他营业单位收到的现金净额		204,524,266.03
合计		1,327,760,265.63

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款支付的资金		1,161,956,584.77
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	71,536,755.45	
合计	71,536,755.45	1,161,956,584.77

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

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款收到的资金	114,700,000.00	746,272,500.00
信托产品收到投资者的资金		
合计	114,700,000.00	746,272,500.00

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款归还的资金	674,050,550.00	983,679,456.03
支付信托产品投资者的资金	14,926,290.05	56,250,000.00
结构化主体外部投资者赎回		
租赁负债	14,218,073.12	10,217,618.26
合计	703,194,913.17	1,050,147,074.29

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

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	20,021,694.45	110,510,553.80	2,562,494.63	24,917,856.77		108,176,886.11
长期借款（含一年内到期的长期借款）	2,917,000,470.56	487,121,109.08	146,795,607.99	702,987,163.40		2,847,930,024.23
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	32,836,708.77		7,354,489.42	14,542,250.38		25,648,947.81
应付账款（应付保理款）	38,000,000.00		2,280,000.00	40,280,000.00		
其他应付款（计息往来）	1,177,873,165.95	114,700,000.00	63,381,104.98	725,209,292.20	99,220,327.81	531,524,650.92
合计	4,185,732,039.73	712,331,662.88	222,373,697.02	1,507,936,562.75	99,220,327.81	3,513,280,509.07

4. 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
支付其他与经营活动有关的现金	客户保证金净额	金融企业有关项目	1,683,803,479.75
投资支付现金	期货及衍生工具	金融企业有关项目	3,981,753.92
收回投资收到的现金	期货及衍生工具	金融企业有关项目	92,005,076.05

注释 56. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	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	110,883,407.53	65,110,878.86
加：信用减值损失	2,711,539.28	-281,377.32
资产减值准备	36,791,275.05	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	122,536,195.86	66,176,877.16
使用权资产折旧	10,403,194.02	9,491,795.67
无形资产摊销	1,122,897.59	867,128.26
长期待摊费用摊销	2,855,739.89	2,676,018.73
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）	797.92	59,173.90
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）	-25,759,711.48	-7,175,317.87
财务费用（收益以“-”号填列）	151,584,706.83	40,105,147.30
投资损失（收益以“-”号填列）	-115,990,640.96	-1,564,129.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,386,725.96	-7,026,490.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,885,895.23	-3,930,324.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,636,615,641.96	445,561,180.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-301,348,993.66	199,905,640.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,912,646,285.62	2,419,098,226.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-285,739,405.06	3,229,074,427.87
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	5,478,356,584.77	6,965,810,840.36
减：现金的期初余额	6,965,810,840.36	5,084,836,939.75
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	-1,487,454,255.59	1,880,973,900.61

2. 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币【14,542,250.38】元（上期：人民币【10,217,618.26】元）。

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,478,356,584.77	6,965,810,840.36
其中：库存现金	71,120.26	102,183.81
可随时用于支付的银行存款	2,382,646,972.05	1,810,262,155.29
可随时用于支付的其他货币资金	3,095,638,492.46	5,155,446,501.26
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	5,478,356,584.77	6,965,810,840.36
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

4. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：常州新黄浦中金置业有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	71,536,755.45
其中：常州新黄浦中金置业有限公司	71,536,755.45
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-71,536,755.45

注释 57. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限情况	备注
货币资金	15,589,289.50	15,589,289.50	工程款担保保证金	注 1
存货	9,177,749.98	7,383,609.58	借款抵押	注 2、注 3
投资性房地产	4,370,088,897.08	3,800,358,803.13	借款抵押	注 3~注 7
固定资产	625,939,617.68	406,476,435.28	借款抵押	注 8
应收股利	180,000,000.00	180,000,000.00	监管限制	注 9

其他说明：

注 1. 本公司之子公司上海浦伦稳晟置业有限公司因出具工程款履约保函受限金额 15,589,289.50 元。

注 2. 截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司所属子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司以本公司存货（开发产品）5,705,862.90 元为抵押物，取得 10,000,000.00 元借款，借款利率 3.05%，借款开始日 2023 年 12 月 8 日至 2024 年 12 月 7 日止。

注 3. 截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司以本公司投资性房地产 388,214,748.67 元和所属子公司上海恒立房地产有限公司的投资性房地产 74,557,072.99 元和存货（开发产品）

1,677,746.68 元为抵押物同时公司所属子公司上海恒立房地产有限公司和上海科技京城管理发展有限公司提供连带责任保证，取得 913,000,000.00 元借款，借款利率 6.02%，借款开始日 2019 年 6 月至 2034 年 6 月。

注 4.截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司所属子公司上海科技京城管理发展有限公司以本公司所属子公司上海欣龙企业发展有限公司的投资性房地产 203,535,176.90 元为抵押物同时本公司提供保证责任，取得 112,800,000.00 元借款，借款利率 6.80%，借款开始日 2021 年 6 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日。

注 5.截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司所属子公司上海新蒲置业发展有限公司以投资性房地产 2,117,393,551.59 元为抵押物同时本公司提供连带责任保证和本公司持有的上海新蒲置业发展有限公司 100%股权为质押，取得 1,249,500,000.00 元借款，其中 980,000,000 元借款利率 4.45%，269,500,000 元借款利率 3.90%，借款开始日 2020 年 12 月 16 日至 2045 年 12 月 13 日。

注 6.截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司所属子公司上海陇闽置业发展有限公司以投资性房地产 949,471,933.01 元为抵押物同时本公司提供连带责任保证和本公司持有的上海陇闽置业发展有限公司 100%股权为质押，取得 568,360,000.00 元借款，借款利率 4.45%，借款开始日 2021 年 1 月 28 日至 2045 年 12 月 21 日。

注 7.截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司所属子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司以本公司所属子公司上海恒立房地产有限公司的投资性房地产 67,186,319.97 元为抵押物同时本公司提供连带责任保证，取得 30,000,000.00 元借款，借款利率 4.30%，其中 20,000,000.00 元借款开始日 2023 年 3 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日止，10,000,000.00 元借款开始日 2023 年 3 月 7 日至 2024 年 3 月 7 日止。

注 8.截止 2023 年 12 月 31 日止，本公司所属子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司以本公司所属子公司新黄浦（浙江）投资发展有限公司的固定资产 406,476,435.28 元为抵押物同时本公司提供连带责任保证，取得 63,000,000.00 元借款，借款利率 6.30%，借款开始日 2023 年 8 月 9 日至 2024 年 7 月 30 日止。

注 9.根据上海银保监局对本公司联营企业中泰信托有限责任公司下发的《审慎监管强制措施决定书》，实施了限制向本公司等 3 名股东分配红利的审慎监管强制措施决定，根据中泰信托有限责任公司 2022 年度利润分配方案待受到的审慎监管强制措施全部解除后，另行商议对本公司的分红事项。

注释 58. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应付款			
其中：美元	295,568.35	7.0827	2,093,421.95
港币	503,272.96	0.90622	456,076.02

注释 59. 政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	加：其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
其他流动负债-递延收益	8,950,000.00	12,980,000.00		8,230,000.00			13,700,000.00	与收益相关
合计	8,950,000.00	12,980,000.00		8,230,000.00			13,700,000.00	

2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	会计科目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
递延收益摊销	其他收益	8,230,000.00	3,000,000.00	与收益相关
政府奖励和补贴	其他收益	5,132,144.71	1,471,371.35	与收益相关
政府补贴	营业外收入	1,554.00	600.00	与收益相关
合计		13,363,698.71	4,471,971.35	

注释 60. 租赁

(一) 作为承租人的披露

本公司使用权资产、租赁负债和与租赁相关的总现金流出情况详见注释 14、注释 31 和注释 56。本公司作为承租人，计入损益情况如下：

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债的利息	1,215,027.38	967,454.00
短期租赁费用	509,386.33	85,551.20

注：本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、运输设备和机器设备，房屋及建筑物的租赁期通常为 1 至 3 年，运输设备的租赁期为 1 年，机器设备的租赁期通常为 1 至 5 年。部分租赁合同包含续租选择权、终止选择权。

(二) 作为出租人的披露

1. 与经营租赁有关的信息

与经营租赁相关的收益如下：

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	203,943,062.93	
合计	203,943,062.93	

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本年本公司没有发生非同一控制下企业合并。

(二) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
常州新黄浦中金置业有限公司	81,608,200.00	51.00	协议转让	2023 年 6 月 6 日	控制权转移	37,441,922.20

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
常州新黄浦中金置业有限公司	---	---	---	---	---	---

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
上海智浦睿企业管理有限公司	设立
江苏浦乾基金销售有限公司	设立
上海铸鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	设立
上海昱葆企业管理合伙企业（有限合伙）	设立
华闻期货匠燃进取一号单一资产管理计划	设立
华闻期货匠燃平衡一号单一资产管理计划	设立
华闻期货匠燃稳健一号集合资产管理计划	设立
益农黄金二号私募证券投资基金	设立
华闻期货华睿平衡 FOF 一号集合资产管理计划	设立

名称	变更原因
华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划	设立
华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划	设立

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
常州新黄浦中金置业有限公司	转让
上海瀛浦海企业发展有限公司	注销
上海珩览科技有限公司	注销
上海新欣干线企业管理合伙企业（有限合伙）	注销
浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金	注销
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	注销
华闻期货华凌明睿单一资产管理计划	注销
华闻期货华凌轩哥五号单一资产管理计划	注销
华闻期货匠燃进取一号单一资产管理计划	注销
华闻期货匠燃平衡一号单一资产管理计划	注销
华闻期货华睿平衡 FOF 一号集合资产管理计划	注销

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海欣龙企业发展有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
上海浦浩投资有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	设立
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	设立
吉欣能源（浙江自贸区）有限公司	浙江舟山	浙江舟山	批发业		75.00	设立
上海恒立房地产有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		同一控制下合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
上海新黄浦投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	90.00	10.00	设立
上海新浦晟商业保理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	设立
上海新余山置业有限公司	上海	上海	房地产业	65.00		设立

上海新黄浦实业集团股份有限公司
2023 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海新蒲置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海陇闵置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
华闻期货有限公司	上海	上海	期货经纪	100.00		同一控制下合并
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	设立
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业	80.00		非同一控制下合并
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	浙江湖州	浙江湖州	酒店管理		80.00	非同一控制下合并
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业		80.00	非同一控制下合并
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业		80.00	设立
上海欣济置业有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海欣台置业有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海欣福置业有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海欣沁置业有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
上海欣南房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	95.00	5.00	设立
上海玮浦企业管理有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		设立
新黄浦（杭州）企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	其他组织管理服务	100.00		设立
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	50.00		非同一控制下合并
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	50.00		非同一控制下合并
上海稳裕企业发展有限公司	上海	上海	企业总部管理	100.00		设立
上海稳泰企业发展有限公司	上海	上海	其他综合管理服务	100.00		设立
上海稳健企业发展有限公司	上海	上海	其他综合管理服务	100.00		设立
上海浦伦稳晟置业有限公司	上海	上海	房地产业	51.00		设立
新黄浦（浙江）建设发展有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房屋建筑业		80.00	设立
上海税垵科技合伙企业（有限合伙）	上海	上海	科技推广和应用服务业		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	取得方式	取得方式
				直接	间接	
上海智浦睿企业管理有限公司	上海	上海	其他组织管理服务		100.00	设立
江苏浦乾基金销售有限公司	江苏南京	江苏南京	公开募集证券投资基金	100.00		设立
上海隽鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	上海	上海	商务服务业		80.02	设立
上海昱葆企业管理合伙企业(有限合伙)	上海	上海	其他金融业		42.63	设立

注 1：本公司持有上海新蒲置业发展有限公司 100%的股权和上海陇闵置业发展有限公司 100%股权已为长期借款提供质押担保。

注 2：本公司之子公司上海智浦睿企业管理有限公司（以下简称“智浦睿”）和本公司之子公司上海新黄浦投资管理有限公司合计持有上海昱葆企业管理合伙企业（有限合伙）42.63%股权，根据上海昱葆企业管理合伙企业（有限合伙）合伙协议及补充协议，智浦睿为普通合伙人，本公司能够控制上海昱葆企业管理合伙企业（有限合伙）。

2. 纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额%	业务性质
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	100.00	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金(原名为多策略 1 号)	92.74	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	100.00	投资金融产品
华闻期货华凌轩哥六号单一资产管理计划	100.00	投资金融产品
华闻期货匠燃稳健一号集合资产管理计划	100.00	投资金融产品
益农黄金二号私募证券投资基金	100.00	投资金融产品
华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划	49.99	投资金融产品
华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划	49.74	投资金融产品

注：本公司能够控制该等结构化主体，因此将上述结构化主体纳入合并范围。

3. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
新黄浦(浙江)投资发展有限公司(合并)	20.00	16,382,769.81	12,000,000.00	130,838,405.22	

4. 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额
----	------------

新黄浦（浙江）投资发展有限公司（合并）	
流动资产	822,084,957.32
非流动资产	465,733,943.71
资产合计	1,287,818,901.03
流动负债	602,934,924.49
非流动负债	29,429,042.76
负债合计	632,363,967.25
营业收入	1,250,599,844.37
净利润	81,927,495.98
综合收益总额	81,927,495.98
经营活动现金流量	322,867,281.48

注：本公司于 2023 年转让持有的常州新黄浦中金置业有限公司全部股权，详见附注六（二）。

续：

项目	期初余额/上期发生额
	新黄浦（浙江）投资发展有限公司（合并）
流动资产	1,917,648,223.99
非流动资产	471,435,110.82
资产合计	2,389,083,334.81
流动负债	1,722,082,332.11
非流动负债	33,269,564.89
负债合计	1,755,351,897.00
营业收入	819,645,545.66
净利润	42,737,125.81
综合收益总额	42,737,125.81
经营活动现金流量	58,552,884.07

5. 本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

6. 本公司未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

(二)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

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(%)		会计处理方法
				直接	间接	

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(%)		会计处理方法
				直接	间接	
中泰信托有限责任公司	上海	上海	金融业	29.97		权益法
江西瑞奇期货有限公司	江西	江西南昌	金融业	20.00		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货有限公司
流动资产	2,162,380,174.89	1,896,384,234.32
非流动资产	2,994,636,436.57	164,448,426.61
资产合计	5,157,016,611.46	2,060,832,660.93
流动负债	620,693,615.27	1,202,389,312.63
非流动负债	37,793,761.00	207,116,934.18
负债合计	658,487,376.27	1,409,506,246.81
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,498,529,235.19	651,326,414.12
按持股比例计算的净资产份额	1,325,425,341.37	130,265,282.84
调整事项		
—商誉		1,955,342.03
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	1,325,425,341.37	132,220,624.87
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	275,747,992.27	475,730,311.62
财务费用		
所得税费用		
净利润	201,822,182.53	11,009,013.63
终止经营的净利润		
其他综合收益	18,286,615.85	156,322.49
综合收益总额	220,108,798.38	11,165,336.12
企业本期收到的来自联营企业的股利	180,000,000.00	

续：

项目	期初余额/上期发生额	
	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货有限公司

项目	期初余额/上期发生额	
	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货有限公司
流动资产	2,123,362,358.46	2,096,113,074.91
非流动资产	2,873,979,960.92	197,248,008.58
资产合计	4,997,342,319.38	2,293,361,083.49
流动负债	77,658,380.09	1,451,360,327.24
非流动负债	40,662,901.88	201,839,678.25
负债合计	118,321,281.97	1,653,200,005.49
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,879,021,037.41	640,161,078.00
按持股比例计算的净资产份额	1,433,167,206.95	128,032,215.60
调整事项		
—商誉		1,955,342.03
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	1,433,167,206.95	129,987,557.63
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	137,094,429.56	490,199,568.10
财务费用		
所得税费用		
净利润	91,302,350.86	20,066,683.52
终止经营的净利润		
其他综合收益	-15,718,464.06	-2,375,279.53
综合收益总额	75,583,886.80	17,691,403.99
企业本期收到的来自联营企业的股利		3,000,000.00

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	65,111,816.90	66,233,795.97
下列各项按持股比例计算的合计数	-121,979.07	-384,563.18
净利润	-121,979.07	-384,563.18
其他综合收益		
综合收益总额	-121,979.07	-384,563.18

4. 与合营企业或联营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

5. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

八、与金融工具相关的风险披露

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、应收款项、应付款项及可转换债券等。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、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、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客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、债权投资等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十一、(二)所载本公司作出的财务担保外，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。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规

模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司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。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	252,230,140.60	357,189,457.94	609,419,598.54
其他应付款	697,296,893.99	458,230,324.54	1,155,527,218.53
一年内到期的非流动负债	109,564,278.74		109,564,278.74
其他流动负债	6,203,402,360.89		6,203,402,360.89
租赁负债		14,834,693.30	14,834,693.30
长期借款		2,749,180,000.00	2,749,180,000.00
短期借款	108,176,886.11		108,176,886.11
合计	7,370,670,560.33	3,579,434,475.78	10,950,105,036.11

续：

项目	期初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	1,494,574,142.27	307,485,177.73	1,802,059,320.00
其他应付款	945,127,021.04	371,263,520.41	1,316,390,541.45
一年内到期的非流动负债	158,806,866.46		158,806,866.46
其他流动负债	8,225,348,010.46		8,225,348,010.46

项目	期初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
租赁负债		22,740,479.45	22,740,479.45
长期借款		2,768,289,833.42	2,768,289,833.42
短期借款	20,021,694.45		20,021,694.45
合计	10,843,877,734.68	3,469,779,011.01	14,313,656,745.69

(三) 市场风险

1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。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港币和美元）依然存在汇率风险。本公司资金部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

(1) 截止 2023 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额详见附注五、注释 58。

(2) 敏感性分析：

截止 2023 年 12 月 31 日，对于本公司各类美元及港币金融资产和美元及港币金融负债，如果人民币对美元及港币升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 254,949.80 元（2022 年度约 250,807.40 元）。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款、企业间借款等。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。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司持有的计息金融工具如下：

项目	期末余额		期初余额	
	利率	金额	利率	金额
短期借款	3.05%-6.30%	108,176,886.11	3.25%-3.85%	20,021,694.45
长期借款（含 1 年内到期的长期借款）	3.90%-6.80%	2,847,930,024.23	4.2%-6.80%	2,917,000,470.56
其他应付款（项目借款本金）		495,000,000.00		1,054,350,550.00

3. 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

本公司持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	342,447,564.16	70,970,804.37
买入返售金融资产	5,064,325.39	8,650,157.90
其他非流动金融资产	168,236,362.08	139,501,063.70
合计	515,748,251.63	219,122,025.97

九、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具截止 2023 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,631,676.40	328,815,887.76		342,447,564.16
其中：权益工具投资	13,631,676.40			13,631,676.40
其他		328,815,887.76		328,815,887.76
其他非流动金融资产			168,236,362.08	168,236,362.08
资产合计	13,631,676.40	328,815,887.76	168,236,362.08	510,683,926.24

（三）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

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

（四）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

1. 对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，公司根据发行方或受托人公布的最接近资产负债表日的净值作为公允价值的依据。

2. 对于非上市基金投资，公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日估值作为确定公允价值的依据。

3. 对于全国银行间债券市场交易的债券，公司采用中央国债登记结算有限责任公司每日公布的估值作为确定公允价值的依据。

（五）持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于非上市股权投资，公司采用自对手方处获取估值报价，或使用估值技术确定其公允价值，包括现金流贴现分析、净资产价值、市场可比法和期权定价模型等。这些金融工具的公允价值可能基于对估值有重大影响的不可观测输入值，不可观测输入值包括加权平均资本成本、流动性贴现、市净率等。

十、关联方及关联交易

（一）本企业的股东情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
上海新华闻投资有限公司	上海市闸北区天目中路 383 号 501 室	实业投资	50,000.00	24.77	24.77
上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海市黄浦区南昌路 28 号 4 楼 B4 室	股权投资、 股权管理	300,100.00	13.68	13.68
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	上海市黄浦区延安东路 300 号西 13 楼	行政单位		12.64	12.64
中崇投资集团有限公司	上海市崇明县宏海公路 4288 号 8 号楼	实业投资	300,000.00	3.60	3.60

（二）本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（二）在合营安排或联营企业中的权益。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
大成基金管理有限公司	联营企业子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中泰信托有限责任公司	本公司之联营企业

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大成基金管理有限公司	接受劳务		3,323,773.59
合计			3,323,773.59

3. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	1,113.40	1,348.00

4. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

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
应收股利	中泰信托有限责任公司	180,000,000.00			

5. 关联方承诺情况

本期未对联营企业借款提供担保及承诺。

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

(1) 2018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回意向金及其利息。2020年12月，新黄浦投资向上海市第二中级人民法院就智富企业发展（集团）有限

公司、上海智品置业有限公司、丁勤富、严悦文提起诉讼，立案前采取诉讼前保全措施，查封了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，土地性质属于商业用地，查封期限为 2020 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日。双方于 2021 年 1 月 29 日进行诉讼前调解，因双方意愿差距较大无法达成一致意见，新黄浦投资于 2021 年 2 月 2 日在第二中级人民法院申请正式立案。

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，新黄浦投资经综合评估测试后，分别在 2019 年度计提减值准备 2000 万元，2020 年度计提减值准备 3000 万元，累计计提减值准备 5000 万元。

2022 年 2 月 25 日上海市第二中级人民法院判决如下：A.智富企业发展（集团）有限公司、上海智品置业有限公司应于判决生效之日起十日内向原告返回合作意向金 1 亿元；B.智富企业发展（集团）有限公司、上海智品置业有限公司应于判决生效日之日十日内向原告支付上述第一项款项的资金占用费，自 2018 年 3 月 8 日起计算至实际支付之日止，按照年利率 20%计算；C.严悦文对上述判决第一项、第二项付款义务承担连带还款责任。智富集团和智品公司不服一审判决，已向上海市高级人民法院提起上诉，上海市高级人民法院 2022 年 10 月 20 日开庭，公司胜诉。2022 年 12 月 8 日收到上海市第二中级人民法院就执行案件受理通知书。2023 年 2 月 27 日上海市第二中级人民法院出具了（2022）沪执 1197 号之一执行裁定书，本院未能查到其他可供执行的财产，终结（2022）沪执 1197 号案件的执行。

2023 年 11 月 20 日，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。

（2）2021 年 6 月 24 日，公司与上海住信建设发展有限公司（以下简称“住信建设”）签订了《有追索权国内保理业务协议》，同日公司与住信建设、常州新黄浦中金置业有限公司（以下简称“中金置业”）共同签订《应收账款债权转让三方协议》，前述两项协议共同约定住信建设将其对中金置业在编号为 GF-2017-0201 的《建设工程施工合同》项下的应收账款 5,000 万元转让给公司，公司向住信建设提供 4,000 万元保理融资额度，保理期限自 2021 年 6 月 24 日至 2022 年 12 月 31 月。住信建设法人代表王少波为住信建设在《保理协议》项下对公司的债务提供连带责任保证。

2022 年 9 月 30 日，公司与住信建设、中金置业、王少波共同签订《补充协议》，约定将原《建设工程施工合同》项下转让的应收账款 5,000 万元替换为《建设工程施工合同》及《常州景浦华苑 C 标段项目补充协议 1》《常州景浦华苑 C 标段项目补充协议 2》项下 5,600 万元应收账款，保理期限延长至 2023 年 9 月 30 日，保理融资金额、保理融资利率及利息支付方式均不变，王少波同意继续就保理债权向公司提供连带责任保证。

2023 年 5 月，公司与中金置业签订了《抵押合同》，约定中金置业以其名下位于常州市金桂路 518 号的四套房产为公司提供抵押担保，并已完成抵押权登记。截止 2023 年 12 月 31 日，住信建设尚欠公司保理本金 1280 万元（不含利息）。公司于 2023 年 11 月 15 日向上海市黄浦区人民法院提起诉讼并获受理，于 2024 年 3 月 21 日开庭，截至财务报告批准报出日止，本案尚未判决。

2. 为下属子公司担保情况

截止2023年12月31日，本公司为所属子公司上海新蒲置业发展有限公司融资租赁家具提供金额23,237,209.83元的连带责任保证，担保期限2022年7月20日至2027年7月20日。

除上述担保情况和存在银行借款的抵押担保情况（具体详见附注五、注释20、注释57所述）事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他担保事项。

3. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

本公司及所属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行按揭贷款提供阶段性担保。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。截止2023年12月31日，本公司及所属子公司承担阶段性担保金额为4.02亿元。本公司管理层相信因此引致的财务承诺不会对本公司财务状况和经营成果构成重大不利影响。

十二、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重要的非调整事项。

（二）利润分配情况

拟分配的利润或股利	18,855,110.01
经审议批准宣告发放的利润或股利	18,855,110.01

根据公司 2024 年 4 月 29 日召开的第九届第五次董事会会议通过的 2023 年度利润分配方案，以 2023 年末总股本 673,396,786 元为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.28 元（含税），共分配股利 18,855,110.01 元（含税）。分配方案尚须股东大会通过。

（三）其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项说明

本公司无应披露未披露重要的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	8,872,590.04	70,033.00
1—2 年		
2—3 年		
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		
小计	8,872,590.04	70,033.00
减：坏账准备	345,967.35	3,501.65
合计	8,526,622.69	66,531.35

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				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	8,872,590.04	100.00	345,967.35	3.90	8,526,622.69
其中：组合 1 账龄组合	6,919,347.04	77.99	345,967.35	5.00	6,573,379.69
组合 2 合并范围内关联方组合	1,953,243.00	22.01			1,953,243.00
合计	8,872,590.04	100.00	345,967.35		8,526,622.69

续：

类别	期初余额				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	70,033.00	100.00	3,501.65	5.00	66,531.35
其中：组合 1 账龄组合	70,033.00	100.00	3,501.65	5.00	66,531.35
组合 2 合并范围内关联方组合					

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	70,033.00	100.00	3,501.65		66,531.35

3. 按组合计提坏账准备

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,919,347.04	345,967.35	5.00
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	6,919,347.04	345,967.35	

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,501.65	342,465.70				345,967.35
其中：账龄组合	3,501.65	342,465.70				345,967.35
合计	3,501.65	342,465.70				345,967.35

5. 本期实际核销的应收账款

本报告期无实际核销的应收账款。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	已计提应收账款坏账准备余额
第一名	6,919,347.04	77.99	345,967.35
第二名	1,835,090.43	20.68	
第三名	118,152.57	1.33	
合计	8,872,590.04	100.00	345,967.35

注释 2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	180,000,000.00	
其他应收款	1,641,241,946.62	2,079,290,603.21
合计	1,821,241,946.62	2,079,290,603.21

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

（一）应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
中泰信托有限责任公司	180,000,000.00	
合计	180,000,000.00	

注：根据上海银保监局对本公司联营企业中泰信托有限责任公司下发的《审慎监管强制措施决定书》，实施了限制向本公司等 3 名股东分配红利的审慎监管强制措施决定，根据中泰信托有限责任公司 2022 年度利润分配方案待受到的审慎监管强制措施全部解除后，另行商议对本公司的分红事项。

2. 按坏账计提方法分类披露

（1）按单项计提坏账准备情况

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	
中泰信托有限责任公司	180,000,000.00		不计提	应收关联方股利预计可收回
合计	180,000,000.00			

（二）其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	648,601,370.24	1,006,317,853.54
1—2 年	435,123,016.28	475,710,798.46
2—3 年	347,719,100.00	318,646,349.51
3—4 年	84,166,232.81	277,744,715.15
4—5 年	124,632,227.29	
5 年以上	2,000,000.00	2,000,000.00

账龄	期末余额	期初余额
小计	1,642,241,946.62	2,080,419,716.66
减：坏账准备	1,000,000.00	1,129,113.45
合计	1,641,241,946.62	2,079,290,603.21

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	2,000,000.00	2,642,300.00
往来款	1,640,241,946.62	2,077,764,347.66
代垫款、代收代付、备用金等		13,069.00
合计	1,642,241,946.62	2,080,419,716.66

3. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				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	1,642,241,946.62	100.00	1,000,000.00	0.06	1,641,241,946.62
其中：账龄组合	2,000,000.00	0.12	1,000,000.00	50.00	1,000,000.00
合并范围内关联方组合	1,640,241,946.62	99.88			1,640,241,946.62
合计	1,642,241,946.62	100.00	1,000,000.00		1,641,241,946.62

续：

类别	期初余额				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	2,080,419,716.66	100.00	1,129,113.45	0.05	2,079,290,603.21
其中：账龄组合	2,655,369.00	0.13	1,129,113.45	42.52	1,526,255.55
合并范围内关联方组合	2,077,764,347.66	99.87			2,077,764,347.66
合计	2,080,419,716.66	100.00	1,129,113.45		2,079,290,603.21

4. 按组合计提坏账准备

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上	2,000,000.00	1,000,000.00	50.00
合计	2,000,000.00	1,000,000.00	

(2) 合并范围内关联方组合

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	1,640,241,946.62		
合计	1,640,241,946.62		

5. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,129,113.45			1,129,113.45
期初余额在本期	——	——	——	——
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	129,113.45			129,113.45
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,000,000.00			1,000,000.00

6. 本期无实际核销的其他应收款

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	545,873,461.00	1 年以内、1-2 年、	33.24	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额的比 例(%)	坏账准备 期末余额
			2-3 年、3-4 年		
第二名	往来款	288,085,093.23	1 年以内、1-2 年	17.54	
第三名	往来款	273,628,870.97	1 年以内、2-3 年、 3-4 年、4-5 年	16.66	
第四名	往来款	218,393,263.86	1 年以内	13.30	
第五名	往来款	210,211,589.12	1 年以内、1-2 年	12.80	
合计		1,536,192,278.18		93.54	

注释 3. 长期股权投资

款项性质	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	2,523,652,351.36	7,235,946.76	2,516,416,404.60	2,378,560,514.36	7,235,946.76	2,371,324,567.60
对联营、合营企业 投资	1,533,584,116.07	12,579,190.46	1,521,004,925.61	1,640,217,949.34	12,579,190.46	1,627,638,758.88
合计	4,057,236,467.43	19,815,137.22	4,037,421,330.21	4,018,778,463.70	19,815,137.22	3,998,963,326.48

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海欣龙企业发展有限公 司	187,235,946.76			187,235,946.76		7,235,946.76
上海恒立房地产有限公司	128,568,781.44			128,568,781.44		
新黄浦（浙江）投资发展 有限公司	470,950,179.14			470,950,179.14		
湖州南浔嘉顺投资管理有 限公司	1,080,000.00			1,080,000.00		
常州新黄浦中金置业有限 公司	10,408,163.00		10,408,163.00			
上海欣济置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海欣台置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海新蒲置业发展有限公 司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海欣福置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海欣南房地产开发有限 公司	9,500,000.00			9,500,000.00		
上海欣沁置业有限公司	588,000,000.00			588,000,000.00		
上海科技京城管理发展有	13,500,000.00			13,500,000.00		

上海新黄浦实业集团股份有限公司
2023 年度
财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
限公司						
上海新余山置业有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
上海陇闵置业发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海新黄浦投资管理有限公司	288,000,000.00			288,000,000.00		
华闻期货有限公司	452,996,692.18	130,000,000.00		582,996,692.18		
上海玮浦企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	24,782,608.59			24,782,608.59		
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	24,838,143.25			24,838,143.25		
新黄浦（杭州）企业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海浦伦稳晟置业有限公司	10,200,000.00	25,500,000.00		35,700,000.00		
合计	2,378,560,514.36	155,500,000.00	10,408,163.00	2,523,652,351.36		7,235,946.76

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、联营企业					
中泰信托有限责任公司	1,433,167,206.95			66,777,635.65	5,480,498.77
江西瑞奇期货有限公司	129,987,557.63			2,201,802.73	31,264.51
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46				
杭州浦正投资管理合伙企业(有限合伙)	1,013,847.95		-1,000,000.00	-13,847.95	
上海微星住房租赁运营有限公司	63,470,146.35			-111,186.98	
合计	1,640,217,949.34		-1,000,000.00	68,854,403.45	5,511,763.28

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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、联营企业						
中泰信托有限责任公司		-180,000,000.00			1,325,425,341.37	
江西瑞奇期货有限公司					132,220,624.87	

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海上体产业发展有限公司					12,579,190.46	12,579,190.46
杭州浦正投资管理合伙企业（有限合伙）						
上海微星住房租赁运营有限公司					63,358,959.37	
合计		-180,000,000.00			1,533,584,116.07	12,579,190.46

3. 长期股权投资的说明

本公司持有上海微星住房租赁运营有限公司 10%的股权，本公司在董事会中派一名董事，有重要影响，按权益法核算。

注释 4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	64,481,215.32	20,314,334.76	60,004,641.92	20,003,112.42
其他业务	8,488,556.97	8,573,156.30	28,591,731.39	13,505,423.66
合计	72,969,772.29	28,887,491.06	88,596,373.31	33,508,536.08

2. 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	64,481,215.32	20,314,334.76	60,004,641.92	20,003,112.42
合计	64,481,215.32	20,314,334.76	60,004,641.92	20,003,112.42

3. 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售				
房地产出租	64,481,215.32	20,314,334.76	60,004,641.92	20,003,112.42
合计	64,481,215.32	20,314,334.76	60,004,641.92	20,003,112.42

4. 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海	64,481,215.32	20,314,334.76	60,004,641.92	20,003,112.42

项目	本期发生额		上期发生额	
合计	64,481,215.32	20,314,334.76	60,004,641.92	20,003,112.42

注释 5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	68,854,403.45	28,516,725.69
成本法核算的长期股权投资收益	48,204,000.00	131,465,390.61
处置长期股权投资产生的投资收益	71,200,000.00	
交易性金融资产持有期间的投资收益		949,870.31
处置交易性金融资产取得的投资收益	111,474.12	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,000,500.00	
合计	189,370,377.57	160,931,986.61

十五、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

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	37,441,124.28	
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	5,132,144.71	
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	832,796.96	
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	150,692.02	
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		

项目	金额	说明
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	-1,789,889.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	538,980.29	
少数股东权益影响额（税后）	554,645.01	
合计	40,673,243.40	

（二）净资产收益率及每股收益

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	1.41	0.0922	0.0922
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.49	0.0318	0.0318

上海新黄浦实业集团股份有限公司

（公章）

二〇二四年四月二十九日



营业执照

统一社会信用代码

91110108590676050Q

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) (7-1)

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 执行事务合伙人 梁春

出资额 2670万元

成立日期 2012年02月09日

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

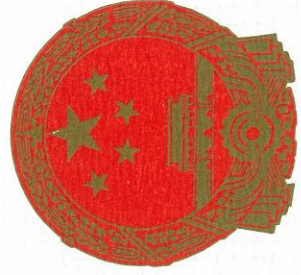
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；接受企业委托办理其他会计、税务咨询及相关业务；法律、法规规定的其他业务。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



登记机关

2024年03月01日



会计师事务所

执业证书

名称：大华律师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：梁春

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：0000093

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

北京市财政局
二〇一七年十一月七日

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年7月2日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年7月2日

大华会计师事务所有限公司
注意
一、注册会计师执业公告(2012.12.25)
二、注册会计师停止执业公告
三、注册会计师转注执业公告
四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
报告,申请补办,逾期后,办理外发手续。
大华会计师事务所(特殊普通合伙)

NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 刘涛
Full name Liu Tao
性别 男
Sex Male
出生日期 1975-09-15
Date of birth 1975-09-15
工作单位 天健正信会计师事务所有限公司
Working unit Tianjianzhixin CPA Institute Co., Ltd.
身份证号码 513025750915219
Identity card No. 513025750915219



姓名: 刘涛
证书编号: 110001640003
This certificate is valid for 2015-04-01 to 2018-05-31



证书编号: 110001640003
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇〇六年五月十日
Date of Issuance



姓名 齐江伟
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1974-12-26
 Date of birth
 工作单位 河北圣诺会计师事务所有限
 Working unit
 身份证号码 210104197412265251
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

2015-1-28

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2008年3月20日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

2016-5-24

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：齐江伟
 证书编号：130100130010

2018-05-11

2008年2月20日



年度检验登记
 Annual Renewal R



本证书经
 This certifi
 this renewal



1100000062552

注意：中瑞会计师事务所(普通合伙) 注册会计师事务所(普通合伙) 注册会计师事务所(普通合伙)

- 一、注册会计师执业业务，如要时须向委托方，出示本证书，不得私自使用，不得转让、涂改。
- 二、注册会计师停止执业法定业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 三、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

姓名：齐江伟

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

姓名：瑞华 2014.12.11



证书编号：
 No. of Certificate 130100130010

批准注册协会：河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期：2006年5月26日
 Date of Issuance

转让人：大华 2017.12.17.

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

中瑞新华

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年6月27日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

中瑞新华

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016年12月27日