

公司代码：600638 公司简称：新黄浦

# 上海新黄浦实业集团股份有限公司 2023 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人赵峥嵘、主管会计工作负责人苏刚及会计机构负责人（会计主管人员）张景明声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2023 年 12 月 31 日，公司母公司报表期末未分配利润为 2,628,381,787.51 元人民币。公司 2023 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.28 元（含税）。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总股本 673,396,786 股，以此计算合计拟派发现金红利 18,855,110.01 元（含税）。本年度公司现金分红比例为 30.37%。公司 2023 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议通过。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

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

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	25
第五节	环境与社会责任.....	40
第六节	重要事项.....	42
第七节	股份变动及股东情况.....	50
第八节	优先股相关情况.....	55
第九节	债券相关情况.....	55
第十节	财务报告.....	56

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	载有大华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、新黄浦实业	指	上海新黄浦实业集团股份有限公司
新华闻	指	上海新华闻投资有限公司
华闻控股	指	中国华闻投资控股有限公司
北京信托	指	北京国际信托有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海新黄浦实业集团股份有限公司
公司的中文简称	新黄浦
公司的外文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU INDUSTRIAL GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	NHPIGCL
公司的法定代表人	赵峥嵘

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐俊	朱丽莉
联系地址	上海市北京东路 668 号东楼 32 层	上海市北京东路 668 号东楼 32 层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司注册地址的历史变更情况	1、2003年3月，公司注册地址由上海市延安东路110号7楼变更为上海市北京东路668号西楼32层。 2、2019年7月，公司注册地址变更为上海市黄浦区北京东路668号东楼32层。
公司办公地址	上海市北京东路668号东楼32层
公司办公地址的邮政编码	200001
公司网址	http://www.600638.com
电子信箱	600638@600638.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	公司董监事会办公室
------------	-----------

## 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层
	签字会计师姓名	刘涛、齐江伟

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年 同期增减 (%)	2021年
营业收入	3,056,398,990.62	4,317,280,153.18	-29.21%	3,586,081,119.42
归属于上市公司股东的净利润	62,089,800.43	56,602,581.87	9.69%	109,943,649.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,416,557.03	1,046,808.04	1,945.89%	75,498,824.16
经营活动产生的现金流量净额	-285,739,405.06	3,229,074,427.87	-108.85%	1,614,383,136.57
	2023年末	2022年末	本期末比上年 同期末增 减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	4,430,719,021.52	4,380,625,774.25	1.14%	4,363,001,178.93
总资产	20,339,732,257.91	24,532,354,788.45	-17.09%	21,441,169,624.77

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年 同期增减 (%)	2021年
基本每股收益(元/股)	0.0922	0.0841	9.63%	0.1633
稀释每股收益(元/股)	0.0922	0.0841	9.63%	0.1633
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0318	0.0016	1,887.50%	0.1121
加权平均净资产收益率(%)	1.41	1.29	增加0.12个百分点	2.53
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.49	0.02	增加0.47个百分点	1.74

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √ 不适用

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

□适用 √ 不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √ 不适用

## 九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	489,450,373.43	1,399,072,869.66	542,381,299.65	625,494,447.88
归属于上市公司股东的净利润	4,060,531.41	68,367,064.70	9,575,030.13	-19,912,825.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,086,258.31	67,964,787.19	11,043,120.90	-61,677,609.37
经营活动产生的现金流量净额	-967,158,797.72	623,420,086.39	-229,507,894.24	287,507,200.51

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √ 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注 (如适用)	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	37,441,124.28		-121,057.12	173,349.15
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		600.00	940,326.89
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		952,288.81	466,485.13
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			5,279,580.61	
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	150,692.02		270,000.00	150,000.00
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				66,594,080.00
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			50,000,000.00	
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		-3,282,785.25	-3,527,012.58
其他符合非经常性损益定义的损益项目			1,395,829.68	
减：所得税影响额	538,980.29		-778,708.70	214,091.35
少数股东权益影响额（税后）	554,645.01		-282,608.40	30,138,311.56
合计	40,673,243.40		55,555,773.83	34,444,825.68

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

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	70,970,804.37	342,447,564.16	271,476,759.79	1,533,410.97
其他非流动金融资产	139,501,063.70	168,236,362.08	28,735,298.38	24,735,798.38
合计	210,471,868.07	510,683,926.24	300,212,058.17	26,269,209.35

#### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2023 年，公司所处地产行业继续收缩调整，金融行业监管力度进一步增强。公司上下主动作为，调整组织结构，优化人员配置，布局重点业务，真抓实干，推进各项经营工作，完成了董事会下达的经营目标。

#### （一）租赁住房建设与运营

公司作为首批响应政策号召的租赁住房开发企业，于 2019 年和 2020 年前后投资 30 多亿开始建设位于上海市闵行区的两个 R4 型租赁住房项目—新黄浦·筑梦城吴泾租赁社区和新黄浦·筑梦城梅陇租赁社区。2023 年 2 月，新黄浦“筑梦城”保障性租赁住房 4116 间全部入市，公司旗下全资资产运营公司—上海玮浦企业管理有限公司运营团队围绕筹开管理、价格管理、渠道管理、收入管理、团队管理五大模块搭建自有营销体系，同时以“广覆盖”、“强认知”、“自传播”为出发点，从政府端、行业端、客户端多维度、多层次发力，塑造品牌形象，并建立自有品牌媒体矩阵，多渠道发声，助力获客引流，最终实现年末时点出租率超 95%。公司同时积极提升服务品质，强化品牌市场影响力，2023 年新黄浦“筑梦城”荣获了权威机构颁发的中国住房租赁企业国企先锋 TOP5、精瑞人居奖幸福社区等奖项。

随着房地产市场逐步由增量时代转变为存量时代，租赁住房市场成为存量时代最被看好的市场，上海作为人口流入的一线城市，租赁住房市场前景广阔，产品需求稳定。因此，发挥上海本土企业的区域优势，发展租赁住房业务不但对寻求盈利增长点有着重要的经济意义，也对推动人才安居工程和城市稳定发展具有更深远的社会意义。依据市场前景，结合公司在租赁住房业务方面已具有的投资、融资、建设、运管的经验及优势，公司将租赁住房业务作为战略型业务长期持续推进发展。

随着资本市场推出资产证券化的 REITs 产品，解决了租赁住房业务重资本高负债的痛点。2024 年 1 月经公司董事会批准，公司启动了以新黄浦·筑梦城梅陇租赁社区为底层资产发行公募 REITs 的申报工作。

#### （二）房地产开发与销售

2023 年公司共有 5 个施工项目，总建筑面积 54 万平方米。公司各处建设项目以持续提升产品力、守牢安全防线为重点，克服重重困难。全年新开工 2 个项目，其中上海青浦项目面积 6.5 万平方米，衢州项目（代建）面积 12.8 万平方米；竣工 1 个项目（南浔项目 CX）面积 18.4 万平方米，共交付商品房 1010 套。

公司在售项目迎难而上、狠抓回款、加速去化。杭州临平项目实现住宅、车位全部清盘，杭州萧山项目住宅清盘；青浦项目可售面积 37915 平米，实际销售面积 21775 平米；湖州南浔项目抓紧尾盘销售；公司各保障房存量项目在政府财政资金较为紧张情况下，持续协调，努力回款；

房地产项目全年销售现金回笼 24.16 亿。

### （三）商办房产租赁与经营

2023 年上海商办楼市场持续低迷，科技京城运营团队据势调整租赁策略，采取灵活租约政策，开展安商稳商引商工作。在楼宇内，通过赞助“科技京城杯”楼宇运动会、开办“爱心暑托班”、配合上海科创中心重大项目“数智心城、无界创新”产业园（一期）落地开园、配合海派智谷相关产业顺利落地等，提供有温度的服务，增加商户粘性。科技京城管理公司全年实现租金收缴率 100%，物业费收缴率 100%。

上海嘉定南翔商办楼经过公司销售人员一年多的努力，实现了 97.39% 出租率，其中办公楼实现 100% 租赁。

### （四）金融业务

2023 年华闻期货通过 IT 科技继续推进数字化和互联网业务战略，财富管理板块完成组织架构调整，打通了机构渠道和资源，业务潜力进一步释放。公司 2023 年市场占有率位居行业第十名，继续位居行业第一梯队。分类监管评级获 A 类 A 级，实现历史性的突破。

公司其他类金融子公司主要在投资、贸易、保理及私募证券等业务领域开展业务，新黄浦投资公司严守新黄浦房地产主业，基于房产底层资产开展类金融服务，在资金来源上采用类基金模式扩大项目业务规模；欣龙新干线供应链公司围绕天然气、煤炭大宗产品开展贸易，业务模式稳健成熟。

## 二、报告期内公司所处行业情况

2023 年，我国房地产市场继续经历深度调整，市场供求关系发生重大变化，传统高周转模式面临市场严峻考验，防风险、促需求、发展新模式成为行业政策主题，各地政策以“一城一策”调整优化为主，如进一步放松限购、落实房贷利率下限动态调整、提高公积金贷款额度等。

据国家统计局发布的数据显示，我国 2023 年商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。从成交价格来看，70 个大中城市新建商品住宅价格同比全年持续处于负增长区间，上半年同比跌幅虽有所收窄但改善有限，下半年跌幅再次扩大，2023 年 12 月当月价格同比下降 0.9%，单月价格环比自 6 月起持续处于负值区间。

在从中央到地方多层次政策的支持引导下，各级政府部门在房住不炒的总基调下，优化楼市政策频出，力保房地产市场运行平稳。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

公司长期持续推进房地产、金融双轮驱动发展战略，其中房地产经营模式以自主开发、销售、租赁、运营为主，公司的业务板块分为租赁住房建设与运营、商品住宅开发与销售、保障性住房

开发与建设、商业办公地产开发、园区建设与运营等。目前公司房地产开发的业务范围主要集中在上海、浙江、江苏，主要产品为租赁住房、普通商品房、多层洋房和别墅、保障性住房、高端办公楼、科技园区等。

公司金融板块业务覆盖期货、信托、基金、私募证券等多元领域，目前已初具“期、信、基”牌照较为齐全的金融集群发展雏形。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用□不适用

（一）公司核心资产主要集中在上海及上海周边区域，资产的估值水平较坚挺，变现能力较强，可以为公司下一步发展提供更充分的资金保障；公司长期立足一线城市中心城区，因历史沿革与经营实践而积累起的信息、人脉、知识、经验等多方面本土优势，公司现有商品房项目基本集中在长三角地区，符合人口、产业集聚趋向，公司长期保持稳健的财务结构，现金流充足，有息负债率在行业中处于较低水平，在坚持房地产调控政策大环境下有利于占据发展主动。

（二）我国保障性安居工程建设创新机制不断推出，各级政府积极鼓励社会资本参与保障性租赁住房建设与运营管理。公司在此业务领域具有丰富运作经验与实践成果。公司积极进军租赁住房市场，是上海市最早投身租赁住房建设、运营领域的企业之一。在租赁住房的投资、融资、建设、运管方面积累了经验，培养和储备了人才，具有先发优势。在此基础上，公司可充分利用自身房地产开发、经营及金融联动发展综合优势，提升租赁住房特别是保障性租赁住房的经济效益和社会效益。租赁住房业务作为战略性业务，公司将长期持续推进发展。

（三）伴随“科技创新”国家战略加速推进，核心城区科技园区发展前景持续向好，公司在此业务领域具有品牌、经验、管理等多方面先发优势，公司旗下科技京城是上海中心城区内唯一由上海市政府命名的高科技创业园区，经过多年建设，已形成“一园多基地”产业格局。科技京城管理发展有限公司荣获“全国文明单位”光荣称号，并已连续多次荣获“上海市文明单位”光荣称号。

（四）目前金融创新和强化监管同步推进，房地产市场竞争则进入综合实力比拼阶段，以往模仿型、排浪式供给方式已无法适应市场需求，金融与房地产互动互补一体化发展已经成为必然趋向。报告期内，公司在已取得期货、信托、基金等多张金融牌照基础上，进一步拓展金融业务领域，为下一步先行先试房地产业与金融平台对接提前布局。公司全资子公司华闻期货经过连年跨越式发展，市场地位与行业影响力大幅提升，公司多年布局的房地产、金融双轮驱动战略开始真正落地见效。

#### 五、报告期内主要经营情况

2023 年度，公司实现营业总收入 340,751.81 万元，其中营业收入 305,639.90 万元，当年实现净利润 11,088.34 万元，归属于母公司股东的净利润 6,208.98 万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润 2,141.66 万元。

**(一) 主营业务分析****1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,056,398,990.62	4,317,280,153.18	-29.21%
营业成本	2,494,742,943.25	3,911,989,534.24	-36.23%
销售费用	344,858,361.66	307,675,033.74	12.09%
管理费用	270,729,393.64	285,800,519.84	-5.27%
财务费用	128,528,826.67	13,407,568.03	858.63%
研发费用			
利息收入(营业总收入项目)	31,970,028.42	62,230,974.34	-48.63%
其他收益	14,561,627.73	8,524,229.16	70.83%
投资收益	115,990,640.96	1,564,129.90	7,315.67%
公允价值变动收益	25,759,711.48	7,175,317.87	259.00%
信用减值损失	-2,711,539.28	281,377.32	-1,063.67%
资产减值损失	-36,791,275.05		-100.00%
资产处置收益	-797.92	-59,173.90	98.65%
营业利润	177,722,860.85	89,462,965.74	98.66%
营业外收入	1,799,216.51	52,725,278.50	-96.59%
营业外支出	3,589,105.78	6,069,346.97	-40.87%
净利润	110,883,407.53	65,110,878.86	70.30%
经营活动产生的现金流量净额	-285,739,405.06	3,229,074,427.87	-108.85%
投资活动产生的现金流量净额	-408,727,983.79	61,949,998.39	-759.77%
筹资活动产生的现金流量净额	-792,986,866.74	-1,410,050,525.65	43.76%

营业成本变动原因说明：报告期内下属房产项目公司结转销售成本减少。

财务费用变动原因说明：报告期内公司资本化利息减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内下属期货公司客户权益减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司购买投资产品增加及处置子公司所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期内公司偿还借款减少。

利息收入(营业总收入项目)变动原因说明：报告期内期货公司利息收入减少。

其他收益变动原因说明：报告期内公司政府补助增加。

投资收益变动原因说明：报告期内处置子公司收益及权益法核算公司投资收益增加。

公允价值变动收益变动原因说明：报告期内以公允价值计量的资产收益增加。

信用减值损失变动原因说明：报告期内下属公司计提的应收款项减值损失增加。

资产减值损失变动原因说明：报告期内下属公司计提的存货及投资性房地产减值损失增加。

资产处置收益变动原因说明：报告期内公司资产处置损失减少。

营业外收入变动原因说明：上期公司冲回预计负债本报告期内无该因素。

营业外支出变动原因说明：报告期内下属公司营业外支出减少。

净利润变动原因说明：主要为报告期内公司投资收益增加。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

**2. 收入和成本分析**

适用 不适用

详见后附内容

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	2,943,898,869.19	2,402,125,880.58	18.40%	-29.84%	-37.18%	增加 9.53 个百分点
服务业	39,368,786.38	42,421,151.86	-7.75%	16.73%	16.37%	增加 0.33 个百分点
酒店业	30,795,440.33	29,792,958.10	3.26%	18.41%	-3.27%	增加 21.68 个百分点
金融业	3,420,345.09	2,346,500.00	31.40%	-84.94%	48.70%	减少 61.65 个百分点
批发和零售业	7,057,147.38	0.00	100.00%	189.68%	0.00%	增加 0.00 个百分点
代管代建	9,599,056.51	2,554,995.04	73.38%	100.00%	100.00%	增加 73.38 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	2,739,955,806.26	2,298,886,054.40	16.10%	-33.70%	-39.34%	增加 7.81 个百分点
房地产出租	203,943,062.93	103,239,826.18	49.38%	220.93%	204.34%	增加 2.76 个百分点
提供劳务	39,368,786.38	42,421,151.86	-7.75%	16.73%	16.37%	增加 0.33 个百分点
酒店业	30,795,440.33	29,792,958.10	3.26%	18.41%	-3.27%	增加 21.68 个百分点
金融业	3,420,345.09	2,346,500.00	31.40%	-84.94%	48.70%	减少 61.65 个百分点
贸易业务	7,057,147.38	0.00	100.00%	189.68%	0.00%	增加 0.00 个百分点
代管代建	9,599,056.51	2,554,995.04	73.38%	100.00%	100.00%	增加 73.38 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	642,861,946.30	511,997,337.33	20.36%	-65.76%	-71.52%	增加 16.10 个百分点
浙江	1,248,615,810.54	960,726,288.42	23.06%	53.14%	52.15%	增加 0.50 个百分点
江苏	1,142,661,888.04	1,006,517,859.83	11.91%	-27.82%	-31.24%	增加 4.38 个百分点
四川	0.00	0.00	0.00%	-100.00%	0.00%	减少 100.00 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	2,739,955,806.26	2,298,886,054.40	16.10%	-33.70%	-39.34%	增加 7.81 个百分点
房地产租赁	203,943,062.93	103,239,826.18	49.38%	220.93%	204.34%	增加 2.76 个百分点
物业服务	39,368,786.38	42,421,151.86	-7.75%	16.73%	16.37%	增加 0.33 个百分点
金融服务	3,420,345.09	2,346,500.00	31.40%	-84.94%	48.70%	减少 61.65 个百分点
旅游服务	30,795,440.33	29,792,958.10	3.26%	18.41%	-3.27%	增加 21.68 个百分点
贸易服务	7,057,147.38	0.00	100.00%	189.68%	0.00%	增加 0.00 个百分点
代管代建	9,599,056.51	2,554,995.04	73.38%	100.00%	100.00%	增加 73.38 个百分点

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √ 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √ 不适用

## (4). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	房地出售出租	2,402,125,880.58	96.89%	3,823,935,375.86	98.23%	-37.18%	报告期内房产销售收入减少。
服务业	物业服务	42,421,151.86	1.71%	36,453,991.67	0.94%	16.37%	
酒店业	酒店服务业	29,792,958.10	1.20%	30,799,162.90	0.79%	-3.27%	
金融业	金融服务	2,346,500.00	0.09%	1,578,000.00	0.04%	48.70%	报告期内下属保理公司营业成本下降。
代管代建	代管代建	2,554,995.04	0.10%	0.00	0.00%	100.00%	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	2,298,886,054.40	92.73%	3,790,012,786.54	97.36%	-39.34%	
投资性房地产出租	投资性房地产出租	103,239,826.18	4.16%	33,922,589.32	0.87%	204.34%	报告期内长租房营业收入增加。
提供劳务	提供劳务	42,421,151.86	1.71%	36,453,991.67	0.94%	16.37%	
酒店业	酒店业	29,792,958.10	1.20%	30,799,162.90	0.79%	-3.27%	
金融业	金融业	2,346,500.00	0.09%	1,578,000.00	0.04%	48.70%	报告期内下属保理公司营业成本下降。
代管代建	代管代建	2,554,995.04	0.10%	0.00	0.00%	100.00%	

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

√适用 □不适用

2022年6月28日经公司2021年度股东大会审议通过,本公司将子公司常州新黄浦中金置业有限公司51%的股权转让给常州中景房地产开发有限公司。

2023年5月15日经公司2023年第二次临时股东大会审议通过《关于转让常州新黄浦中金置业有限公司51%股权之补充协议的议案》,将股权转让对价的履行方式进行调整。

截至2023年6月6日,股权转让完成,不再纳入合并范围。

#### (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

#### (7). 主要销售客户及主要供应商情况

##### A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额8,252.06万元,占年度销售总额2.42%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0%。

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

适用 不适用

### B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 26,198.46 万元，占年度采购总额 31.56%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额	比上期数 增减	变化原因
销售费用	344,858,361.66	307,675,033.74	12.09%	
管理费用	270,729,393.64	285,800,519.84	-5.27%	
财务费用	128,528,826.67	13,407,568.03	858.63%	报告期内公司资本化利息减少。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-285,739,405.06	3,229,074,427.87	-108.85%	报告期内下属期货公司客户权益减少。
投资活动产生的现金流量净额	-408,727,983.79	61,949,998.39	-759.77%	报告期内公司购买投资产品增加及处置子公司所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-792,986,866.74	-1,410,050,525.65	43.76%	报告期内公司偿还借款减少。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用√不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用□不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
结算备付金	2,009,915.32	0.01%	7,229,770.49	0.03%	-72.20%	报告期内下属公司结构化主体持仓量变动所致。
交易性金融资产	342,447,564.16	1.68%	70,970,804.37	0.29%	382.52%	报告期内公司购买交易性金融资产增加。
应收账款	87,577,526.58	0.43%	19,790,027.74	0.08%	342.53%	报告期内下属公司应收售房款增加。
预付款项	136,828,231.43	0.67%	52,058,457.24	0.21%	162.84%	报告期内下属公司预付货款增加。
其他应收款	219,315,434.68	1.08%	81,419,251.47	0.33%	169.37%	报告期内公司应收股利增加。
买入返售金融资产	5,064,325.39	0.02%	8,650,157.90	0.04%	-41.45%	报告期内下属公司处置买入返售金融资产所致。
存货	4,025,216,031.49	19.79%	6,662,403,556.15	27.16%	-39.58%	报告期内处置子公司所致。
长期待摊费用	13,316,792.66	0.07%	9,866,137.67	0.04%	34.97%	报告期内下属期货公司待摊软件费用增加。
其他非流动资产	145,510,631.04	0.72%	3,057,517.07	0.01%	4659.11%	报告期内下属房产项目公司预缴的税金增加。
短期借款	108,176,886.11	0.53%	20,021,694.45	0.08%	440.30%	报告期内下属公司短期借款增加。
应付账款	609,419,598.54	3.00%	1,802,059,320.00	7.35%	-66.18%	报告期内处置子公司所致。
预收款项	57,815,155.40	0.28%	28,636,650.65	0.12%	101.89%	报告期内下属公司预收房屋租金增加。
一年内到期的非流动负债	109,564,278.74	0.54%	158,806,866.46	0.65%	-31.01%	报告期内下属子公司偿还一年内到期的长期借款所致。
保险合同准备金	59,484,255.21	0.29%	44,306,909.41	0.18%	34.26%	报告期内下属期货公司计提的风险金增加。
租赁负债	14,834,693.30	0.07%	22,740,479.45	0.09%	-34.77%	报告期内下属公司职场及设备租赁减少。
其他非流动负债	1,083,963,945.07	5.33%	2,097,758,873.07	8.55%	-48.33%	报告期内下属房产项目公司预收房产转入合同负债所致。
其他综合收益	-1,304,367.81	-0.01%	-6,816,131.09	-0.03%	-80.86%	报告期内联营企业其他综合收益变动所致。

## 2. 境外资产情况

□适用√不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用□不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,589,289.50	工程款担保保证金
存货	7,383,609.58	借款抵押
投资性房地产	3,800,358,803.13	借款抵押
固定资产	406,476,435.28	借款抵押
应收股利	180,000,000.00	监管限制

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见后附内容

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

##### 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	浙江湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	竣工销售	84,454.00	135,126.00	207,877.98		207,877.98	105,000.00	739.15
2	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	竣工销售	54,230.00	77,287.74	127,360.79		127,360.79	66,000.00	2,263.25
3	浙江湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	竣工销售	63,671.00	119,982.33	179,553.09		179,553.09	132,892.00	4,757.22
4	江苏常州	景浦华苑	住宅	竣工销售	138,382.00	276,763.00	413,372.32		413,372.32	340,946.04	
5	上海	闵行区梅龙镇02-03A01地块	保障性租赁住房	竣工出租	22,680.20	58,968.00	83,772.75		83,772.75	104,000.00	9,226.32
6	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工销售	82,795.00	82,795.00	140,990.00		140,990.00	198,273.02	
7	上海	鹤沙航城南馨佳苑	住宅	竣工销售	76,716.20	153,596.00	152,881.00		152,881.00	73,889.77	
8	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工销售	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	140,879.99	1,725.13
9	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工销售	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	234,326.87	
10	上海	松江南站大型居住社区基地	住宅	竣工销售	51,721.20	103,424.25	148,031.86		148,031.86	144,617.24	

		C19-12-04 地块 (欣哲苑)									
11	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块 (欣畅苑)	住宅	竣工销售	25,222.00	50,432.04	72,805.04		72,805.04	70,853.53	
12	上海	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块 (欣平苑)	住宅	竣工销售	31,448.60	62,662.59	93,605.80		93,605.80	77,715.38	7,379.72
13	上海	新顾城 0419-01 地块 (欣康苑)	住宅	竣工销售	56,021.30	112,031.82	157,392.41		157,392.41	176,972.70	1,865.71
14	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块(星悦河畔家园)	保障性租赁住房	竣工出租	50,344.10	135,928.70	184,839.02		184,839.02	221,454.30	
15	浙江 杭州	听悦雅庭	住宅	在建项目	20,616.00	45,355.20	63,088.89	63,088.89		107,703.76	11,563.23
16	浙江 杭州	风荷叠翠府	住宅	在建项目	34,656.00	69,312.00	98,633.68	98,633.68		138,727.27	19,771.20
17	上海	江南颐景轩	住宅	在建项目	32,711.10	39,252.71	65,093.09	65,093.09		147,230.37	23,720.41

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	浙江湖州	花园名都(四象府 CD)	住宅	164,382.40	163,840.27	1,386.08	1,517.16	643.47
2	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府 A、B、D)	住宅	89,192.12	80,543.42	9,293.56	11,512.24	3,237.13
3	浙江湖州	新黄浦唐南 CX 地块(玉象府)	住宅	139,162.16	115,187.40	103,251.22	107,301.03	11,936.18
4	江苏常州	景浦华苑	住宅	370,017.19	281,011.93	92,581.22	112,403.83	
5	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	82,002.91			356.65
6	上海	鹤沙航城南馨佳苑	住宅	139,301.56	139,301.56			
7	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	193,239.53			
8	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02	278.80	759.20	2,629.46
9	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块(欣哲苑)	住宅	109,308.14	109,308.14	7,765.50	9,612.24	3,757.27
10	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块(欣畅苑)	住宅	52,822.79	52,822.79	3,034.21	3,709.54	2,669.87
11	上海	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块(欣平苑)	住宅	66,517.66	66,445.62	11,905.90	19,585.37	4,791.33
12	上海	新顾城 0419-01 地块(欣康苑)	住宅	117,440.84	117,008.57	4,121.05	5,732.62	298.14
13	浙江杭州	听悦雅庭	住宅	38,245.51	38,019.56			38,019.56
14	浙江杭州	风荷叠翠府	住宅	63,839.31	63,839.31			63,839.31

15	上海	江南颐景轩	住宅	37,915.31	21,774.74			21,774.74
----	----	-------	----	-----------	-----------	--	--	-----------

报告期内，公司共计实现销售金额 220,880.54 万元，销售面积 84,516.88 平方米，实现结转收入金额 273,995.58 万元，结转面积 235,463.09 平方米，报告期末待结转面积 153,953.11 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	科技京城	办公	65,880.06	7,516.32	100.00	否	
2	上海	东方伟业广场	商业	1,861.62	126.27	100.00	否	
3	上海	东方伟业广场	写字楼	8,617.28	736.17	100.00	否	
4	上海	吴淞星悦河畔家园	住宅	138,608.84	7,743.35	100.00	否	
5	上海	梅陇星悦梦庭	住宅	61,750.94	4,895.82	100.00	否	

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
295,166.00	5.01%	7,738.30

#### 6. 其他说明

□适用√不适用

#### (五) 投资状况分析

##### 对外股权投资总体分析

√适用□不适用

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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
对合营企业投资	1,535,336,973.60	12,579,190.46	1,522,757,783.14	1,641,967,751.01	12,579,190.46	1,629,388,560.55
合计	4,058,989,324.96	19,815,137.22	4,039,174,187.74	4,020,528,265.37	19,815,137.22	4,000,713,128.15

#### 1. 重大的股权投资

□适用√不适用

#### 2. 重大的非股权投资

□适用√不适用

## 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	70,970,804.37	2,024,413.10			1,003,714,011.16	733,645,185.90	-616,478.57	342,447,564.16
其他非流动金融资产	139,501,063.70	23,735,298.38			5,000,000.00			168,236,362.08
合计	210,471,868.07	25,759,711.48			1,008,714,011.16	733,645,185.90	-616,478.57	510,683,926.24

证券投资情况

□适用√不适用

证券投资情况的说明

□适用√不适用

私募基金投资情况

□适用√不适用

衍生品投资情况

□适用√不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用√不适用

## (六) 重大资产和股权出售

√适用□不适用

2022年6月28日经公司2021年度股东大会审议通过，本公司将子公司常州新黄浦中金置业有限公司51%的股权转让给常州中景房地产开发有限公司。

2023年5月15日经公司2023年第二次临时股东大会审议通过《关于转让常州新黄浦中金置业有限公司51%股权之补充协议的议案》，将股权转让对价的履行方式进行调整。

截至2023年6月6日，股权转让完成，不再纳入合并范围。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	物业管理、市政设施投资管理、园林绿化、装饰装修工程、旅游咨询服务；房地产开发，销售。	19,781.00	35,984.60	23,709.12	267.59
上海新余山置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理。	5,000.00	8,119.06	4,304.72	41.49
上海欣沁置业有限公司	房地产开发、经营；物业管理；室内装潢；机械设备安装及维修；销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车	58,800.00	59,934.49	54,041.83	1,290.37

	配件、日用百货。				
上海恒立房地产有限公司	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）。	12,393.29	34,411.99	11,242.63	-1,790.33
上海科技京城管理发展有限公司	物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。	1,350.00	19,664.38	2,300.81	622.83
上海欣龙企业发展有限公司	物业管理；室内装潢；国内贸易（除专营）；展览展示服务；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。	18,000.00	69,080.58	39,720.61	-186.22
上海欣济置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品 & 原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	11,554.54	-978.51	-368.15
上海欣台置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品 & 原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	13,168.60	2,332.06	952.74
上海欣福置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修；装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品 & 原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。	1,000.00	20,296.23	1,852.89	-270.68
上海新蒲置业发展有限公司	房地产开发经营。一般项目：住房租赁，房屋租赁，五金交电、家具、室内装饰材料、机械设备、电子产品的销售。	5,000.00	219,749.52	2,892.82	-1,795.95
上海陇闵置业发展有限公司	房地产开发经营，房地产咨询，物业管理，建筑材料、五金交电、机械设备销售、安装（含维修），住宅装饰和装修，房地产租赁经营。	5,000.00	104,351.20	2,681.14	-1,317.73
常州新黄浦中金置业有限公司	房地产开发与销售；物业管理。	2,040.82	0.00	0.00	7,263.05
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	实体投资、酒店经营管理、房地产开发、物业管理、园林绿化、装饰装修工程施工、房屋租赁。	10,000.00	90,782.97	17,247.01	4,656.23
华闻期货有限公司	商品期货经纪；金融期货经纪。	55,000.00	698,017.22	67,190.62	145.00
上海华闻金融信息服务有限公司	金融信息服务。	15,000.00	13,526.55	12,281.08	53.87
上海新黄浦投资管理有限公司	投资管理、资产管理。	32,000.00	28,779.20	10,591.73	194.83
上海浦浩投资有限公司	资产管理。	25,000.00	13,895.84	5,571.66	-212.09
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	供应链管理，企业管理咨询，商务咨询。	12,000.00	28,781.89	12,368.92	204.13
吉欣能源（浙江自贸区）有限公司	石油制品（除危险化学品）、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、燃料油、沥青、润滑油、白油、粗白油（以上项目均不含危险品）、机械设备、装潢材料、五金交电、日用百货、工艺品、计算机及配件、建筑材料、金属材料、铁矿石、纺织品、煤炭（无仓储）、初级农产品、仪器仪表、电线电缆、矿产品、阀门、办公用品、汽车零部件、石料的批发、零售；供应链管理；企业管理咨询；商务信息咨询；会务服务；国内一般贸易；货物及技术进出口。	7,000.00	3,732.86	3,691.64	-12.74
湖州南浔花园名都大酒	住宿服务；餐饮服务；会务服务；职工疗休养服务；	2,000.00	4,690.81	1,507.78	-89.42

店有限公司	游泳馆服务；健身服务；水上乐园项目的投资、建设、管理；食品、初级食品用农产品、日用品、工艺品（除文物）销售；企业管理服务；物业管理服务；电动汽车充电桩运行维护。				
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	5,000.00	125,238.69	3,264.70	-529.75
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	5,000.00	162,178.16	2,517.76	304.01
上海浦伦稳晟置业有限公司	房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	10,000.00	176,177.94	6,456.60	-483.33
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司	房地产开发、经营，商品房销售；物业管理；市政设施建设、管理；园林绿化及装饰装修工程施工；经济信息（除金融、证券、保险、期货）咨询服务；旅游信息咨询服务。（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）	5,000.00	53,886.07	14,114.04	9,615.41
中泰信托有限责任公司	资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。	51,660.00	515,701.66	449,852.92	20,182.22
江西瑞奇期货有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪。	60,000.00	206,083.27	65,132.64	1,100.90

### （八）公司控制的结构化主体情况

√适用□不适用

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 8 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金、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）、浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金、华闻期货华凌轩哥六号单一资产管理计划、华闻期货匠燃稳健一号集合资产管理计划、益农黄金二号私募证券投资基金、华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划、华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划。

### 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

结构化主体名称	持有份额%	业务性质
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

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用□不适用

展望 2024 年，随着宏观经济持续恢复，叠加行业政策支持，房地产市场有望逐步回归平稳。中央各部委、各级地方政府将坚决贯彻落实中央、国务院决策部署，全力做好房地产各项工作，坚持房住不炒定位，一是坚持因城施策、精准施策，稳定房地产市场；二是持续抓好保交楼保民生保稳定的工作，落实企业主体责任和城市属地责任，确保交楼任务，同时加强预售资金监管，防止新的交付风险；三是稳妥处置房地产企业风险，一视同仁抓好各项金融支持政策落地，缓解房企的流动性紧张问题，保障企业正常经营；四是重拳整治房地产市场秩序，纠正行业乱象，维护行业信心；五是着力构建房地产发展新模式，推进供给侧改革，完善“保障+市场”体系，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度。

尽管房地产行业整体规模增速显著放缓，但从中长期来看，房地产行业仍是重要的支柱产业，仍有大量的改善需求和城镇化需求支撑行业发展。有质量的增长将成为市场参与者谋求长期发展的重 要着眼点，开发企业应继续坚持提升产品竞争力和盈利能力，紧跟客户需求，大力挖掘存量资产运营价值，同时积极应对房地产行业的变化，探索行业新发展模式，在保障型租赁住房、城市更新、强化服务与运营能力等方面发力，更好地顺应行业周期变化，进行多元化发展。

### (二) 公司发展战略

√适用□不适用

公司在未来几年内仍将进一步强化、优化“双轮驱动”发展格局，立足做实做强房地产主业，做精做优金融业务，着力提高品牌经营水平，使公司经营领域由房地产行业为主，逐步转型为房地产与金融投资并重的发展格局。

1、顺应未来行业发展趋势，落实房地产领域供给侧改革，精准把握国家房地产政策调控效应，密切关注经济形势、行业态势和市场走势变化，科学实施项目储备，不断提升盈利能力与运营效率。公司将在城市更新、长租房经营以及项目代建代管等方向大力突破，持续推进相关性业务拓展与战略转型。

2、打造长租房业务行业先行优势，持续扩充保障房租赁业务规模，挖掘储备更多高质量长租房业务项目，实现“投、融、建、管、退”全周期运营机制，为公司的高质量可持续发展提供坚强保证。大力推进长租房 REITs 发行，扎实完成发行各个环节的工作，认真完成申报材料文件，及时向发行监管机构汇报。通过发行保障性租赁住房公募 REITs，有助于降杠杆、控负债，提升

公司滚动投资能力。

3、支持华闻期货进一步做大做强，适时研究建立资本补充触发机制，充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台优势，在不断提高投资收益率的同时，着力谋求各自领域与房地产开发经营业务联动发展，将房地产金融服务做精做优，为股东创造稳中有升的利润回报。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

在经济形势复杂多变的预期下，2024 年公司的总体经营思路为“稳中求进，寻求突破”，持续夯实稳健发展的基础，聚焦主责主业，切实提升经营短板，将“稳”的基调贯穿全年，坚持战略定力，攻坚克难，用拼搏进取的工作状态推进全年各阶段的任务目标。

#### 1、房产销售

公司各处房产销售团队将树立高度紧迫感，创新思维，开拓进取，依托科学实用的销售体系，以及内外部联动的资源保障，合力完成全年销售目标任务。狠抓销售全面清盘，年内争取青浦项目实现签约清盘；南浔项目要充分结合南浔本地房地产政策，采取多种营销手段，最大限度将各地块可售房源予以去化。

#### 2、房产经营

公司旗下梅陇和吴泾长租房项目及其他商办项目要在现有基础上努力挖掘潜力，稳定并争取进一步提升出租率。科技京城更新改造要在资金筹措、方案设计、工程施工方面，形成政府、股东、业主三方认可的可实施的更新改造方案，并根据设计方案和更新计划，统一规划、分步实施，成熟一批、启动一批。

#### 3、金融业务

华闻期货要以科技金融赋能转型发展，聚焦高频、互联网、资管与财富管理三大战略方向，强化 IT、合规、投资咨询、产品四大赋能驱动，持续提升公司品牌价值和市场影响力，做强华闻期货互联网业务，形成监管认可、客户认同、可持续的互联网业务模式。

新黄浦投资公司、欣龙新干线、浦浩投资、新浦晟保理等金融子公司要在严把风险关的前提下做大做强，持续降本增效，争取产出更多利润。

#### 4、开拓市场

力争新获取安全性高、收益前景佳的适量房地产开发项目与代建项目，积极开拓租赁住房代管业务，整合资源、创新模式，逐步形成代建共建人才队伍梯队化建设。

#### 5、大力推进长租房 REITs 如期上市

在高质量运营管理长租房的基础上，力争推动长租房 REITs 顺利上市，为公司开发建设长租房引入更多资金活水，形成“投”、“融”、“建”、“管”、“退”的良性闭环。

#### (四)可能面对的风险

适用 不适用

2024 年，全球经济形势依然错综复杂，外部环境多变，国内经济环境处于恢复期，不利因素依然存在。

房地产行业在经历重大变革后，虽然政府出台了一系列宽松政策支持房地产行业企稳，但市场信心仍需要一定时间恢复，行业以往高周转的模式亟需调整，房地产公司之间的竞争将愈发激烈，企业面临生存发展严峻考验。在此情况下，公司需在行业景气度下降的情况下积极应变，谋求生存空间，谋划发展出路。

#### (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用□不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，不断规范公司运作，提高公司治理水平。公司股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权，切实维护和保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，报告期内，公司共召开了三次股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等的地位，能充分行使自己的合法权益，不存在损害小股东利益的情形。每次股东大会均有律师出席并见证，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能依法行使权利，并承担相应义务，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，没有超越股东大会直接或间接干预公司发展经营和重大决策的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。报告期内，公司共召开了七次董事会。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，依法独立地对公司生产经营情况、公司财务状况以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。报告期内，公司共召开了四次监事会。

5、关于信息披露与透明度：公司指定《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸。公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。报告期内，公司共刊登了二十八个临时公告。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续地发展。

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

□适用√不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023-02-08	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2023-02-09	会议审议通过以下议案： 1、关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案； 2、关于公司 2023 年度非公开发行 A 股股票方案的议案； 3、关于公司 2023 年度非公开发行 A 股股票预案的议案； 4、关于公司 2023 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告的议案； 5、关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案； 6、关于公司本次非公开发行 A 股股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺的议案； 7、关于公司未来三年（2023-2025 年）股东回报规划的议案； 8、关于制定《公司募集资金管理制度》的议案； 9、关于修订《公司章程》的议案； 10、关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行 A 股股票具体事宜的议案。
2023 年第二次临时股东大会	2023-05-15	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2023-05-16	会议审议通过以下议案： 1、关于转让常州新黄浦中金置业有限公司 51%股权之补充协议的议案。
2022 年年度股东大会	2023-06-29	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2023-06-30	会议审议通过以下议案： 1、公司 2022 年度董事会工作报告； 2、公司 2022 年度监事会工作报告； 3、公司 2022 年度财务决算报告； 4、公司 2022 年度利润分配预案； 5、公司 2022 年年度报告及年报摘要； 6、关于支付会计师

				事务所 2022 年度报酬及续聘公司 2023 年度审计机构及内控审计机构的议案；7、关于 2023 年度公司外部融资业务总额及提供相关担保事项的议案；8、关于调整独立董事津贴的议案。
--	--	--	--	--

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用□不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
赵嵘嵘	董事长	男	62	2020-08-12	至今	0	0	0		280	否
李兴春	副董事长	男	58	2022-08-09	至今	0	0	0			是
柯卡生	董事	男	60	2018-12-14	至今	0	0	0			是
张秀娟	董事	女	40	2022-08-09	至今	0	0	0			是
周旭民	董事	男	60	2015-06-09	至今	0	0	0			是
甘湘南	董事	女	54	2016-06-16	至今	0	0	0			是
吕红兵	独立董事	男	58	2020-08-12	至今	0	0	0		20	否
姜明生	独立董事	男	64	2022-02-16	至今	0	0	0		20	否
王洪卫	独立董事	男	56	2022-08-09	至今	0	0	0		20	否
吕军	监事长	男	57	2015-06-09	至今	0	0	0			是
应国光	监事	男	72	2022-02-16	至今	0	0	0			否
姚建东	监事	男	54	2008-09-10	至今	0	0	0		95	否
苏刚	总经理兼财务总监	男	54	2019-03-11(财务总监) 2023-10-16(总经理)	至今	0	0	0		172.5	否
唐梁	副总经理	男	52	2019-03-11	至今	0	0	0		158	否
徐俊	副总经理兼董事会秘书	男	45	2018-06-06(董事会秘书) 2022-08-19(副总经理)	至今	0	0	0		158	否

马尚彬	副总经理	男	47	2023-10-16	至今	0	0	0		23.3	否
杨司贵 (离任)	总经理(离任)	男	52	2022-01-22	2023-10-12	0	0	0		166.6	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1,113.4	/

姓名	主要工作经历
赵峥嵘	曾先后任温州市文成县政府办公室副主任；中国工商银行温州市文成县支行、温州市城西支行行长，温州市分行副行长；上海浦东发展银行总行公司部副总经理，温州分行副行长、行长，杭州分行党委书记、行长；上海国际信托有限公司党委副书记、监事长，上投摩根基金管理有限公司监事会主席；现任上海新黄浦实业集团股份有限公司党委书记、董事长。
李兴春	曾先后就职于携程旅行网、富友证券有限责任公司和西部发展控股有限公司等，现任利得科技有限公司董事长、山东晨鸣纸业集团股份有限公司副董事长、昆朋资产管理股份有限公司董事长、西部利得基金管理有限公司董事、华电国际电力股份有限公司独立董事，上海新黄浦实业集团股份有限公司副董事长。
柯卡生	曾先后任中国人民银行广东省分行综合计划处处长，中国人民银行汕头分行行长、党委书记，中国人民银行广州分行内审处处长、党委委员、副行长，中国银监会广东监管局筹备组成员、副局长、党委委员，中国银监会非银行金融机构监管部主任，中国华融资产管理股份有限公司党委副书记、执行董事、总裁；现任花样年集团（中国）有限公司执行董事，北京盛宝通达电气工程有限公司总裁，中粮信托有限责任公司独立董事，广东华兴银行外部监事，珠海华润银行独立董事，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
张秀娟	历任上海市和平律师事务所执业律师、浩信律师事务所执业律师、上海东兴投资控股发展有限公司资产经营部总经理等，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
周旭民	曾先后任黄浦区市政工程管理署署长，黄浦区人民政府办公室、外事办副主任，黄浦置地集团党委副书记、总经理，现任外滩投资开发（集团）有限公司党委书记、董事长，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
甘湘南	曾先后任新黄浦（集团）有限责任公司资产管理部经理、外滩源发展有限公司副总经理、新黄浦资产经营管理有限公司总经理（总裁助理级），外滩投资开发（集团）有限公司投资发展部经理，现任上海黄浦投资控股（集团）有限公司副总经理，上海新黄浦实业集团股份有限公司董事。
吕红兵	曾先后任上海万国证券公司法律顾问室负责人，上海万国律师事务所律师、主任，现任国浩律师（上海）事务所合伙人，全国律师行业党委委员、中华全国律师协会监事长，全国政协委员、社会和法制委员会会员，中国证监会上市公司并购重组委员会咨询委员、上海证券交易所上市委员会委员，上海国际经济贸易仲裁委员会、上海仲裁委员会仲裁员，上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
姜明生	曾先后任招商银行广州分行副行长，招商银行总行公司银行部总经理，招商银行上海分行党委书记、行长，上海浦东发展银行党委委员、副行长、执行董事，浦银安盛基金管理有限公司董事长，浦发硅谷银行副董事长，上海张江银行工作组副组长，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事。
王洪卫	曾先后任上海财经大学副校长，上海金融学院院长，世界华人不动产学会创始主席，第十三届亚洲房地产学会会长。现任上海财经大学

	教授，不动产研究所所长；上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事；兼任上海市政府决策咨询研究基地房地产与城市更新工作室首席专家，上海陆家嘴绿色金融中心理事长，上海基本建设优化学会会长。
吕军	曾先后任黄浦区建设委员会副主任，黄浦区审计局副局长，黄浦区人民政府办公室副主任，黄浦区房地产开发实业总公司党委书记，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事长，上海金外滩（集团）发展有限公司副董事长。
应国光	曾先后任温州五马街道团委书记，中国人民银行（后中国工商银行）瓯海县（区）支行副行长、行长，中国工商银行丽水分行，温州分行副行长、行长，中国工商银行浙江省分行高级专家，工银平湖村镇银行监事长，温州银行第六届监事会外部监事，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事。
姚建东	曾先后任上海市第一建筑工程有限公司成本主管，长发集团上海房地产公司财务主管，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司监事、审计稽核部经理。
苏刚	曾先后任中国经济开发信托投资公司财务经理，北京山海天物资贸易有限公司财务总监，民生证券股份有限公司董事、财务总监、总裁，民生期货有限公司董事长，曾被聘为中国证券业协会财务会计与风险控制委员会委员，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司总经理兼财务总监。
唐梁	曾先后任上海新黄浦置业股份有限公司房地产开发部经理，上海欣南房地产开发有限公司总经理，上海欣沁置业有限公司总经理，上海新黄浦置业股份有限公司总经理助理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。
徐俊	曾先后任上海科技京城管理发展有限公司信息中心主任，上海新黄浦置业股份有限公司办公室主任、总经理助理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理兼董事会秘书。
马尚彬	曾先后任青岛海悦置业有限公司土建工程师、工程部副经理，青岛信莱置业有限公司工程部副经理，青岛世纪广场投资有限公司工程部经理、项目经理，卓越集团青岛公司卓越世纪中心项目总经理、青岛公司工程总监、杭州湾事业部总经理，力高集团烟台公司总经理，青岛和达集团置晟公司总经理，花样年集团天津公司、江苏公司总经理，现任上海新黄浦实业集团股份有限公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用□不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周旭民	外滩投资开发（集团）有限公司（黄浦区国资下属公司）	党委书记、董事长	2013-11	至今
甘湘南	上海黄浦投资控股（集团）有限公司（黄浦区国资下属公司）	副总经理	2017-08	至今
吕军	上海金外滩（集团）发展有限公司（黄浦区国资下属公司）	副董事长	2018-03	至今
在股东单位任职情况的说明				

**2. 在其他单位任职情况**

√适用□不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
吕红兵	国浩律师（上海）事务所、国浩律师事务所	律师、合伙人、首席执行官	1998-07	至今
王洪卫	上海财经大学	教授	2018-09	至今
在其他单位任职情况的说明				

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用□不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司董事会制定的年度计划和经营目标，经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据，实行先预支一定比例薪酬，经年终审计考核后，并经董事会薪酬与考核委员会审核，根据年终各项指标完成情况和经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	2023年1月16日，召开董事会薪酬与考核委员会会议，审议通过了《2022年公司经营团队目标管理责任书完成情况及经营者团队绩效年薪发放事宜》。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司有完整的薪酬管理制度，而且每年会依据市场和行业的趋势结合本企业的实际情况而作调整和完善，对董事、监事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性的和工作业绩来确定薪资报酬；本公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定，并报股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬	1,113.4万元

合计	
----	--

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
苏刚	总经理兼财务总监	聘任	2023年10月16日,经公司第九届董事会2023年第四次临时会议审议通过,聘任为公司总经理。
马尚彬	副总经理	聘任	2023年10月16日,经公司第九届董事会2023年第四次临时会议审议通过,聘任为公司副总经理。
杨司贵	总经理	离任	2023年10月12日,因个人原因,辞去公司总经理职务。

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会 2023年第一次 临时会议	2023年1月6日	审议通过如下议案： 1、关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案； 2、关于公司2023年度非公开发行A股股票方案的议案； 3、关于公司2023年度非公开发行A股股票预案的议案； 4、关于公司2023年度非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告的议案； 5、关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案； 6、关于公司本次非公开发行A股股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺的议案； 7、关于公司未来三年（2023-2025年）股东回报规划的议案； 8、关于制定《公司募集资金管理制度》的议案； 9、关于修订《公司章程》的议案； 10、关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行A股股票具体事宜的议案； 11、关于提请召开2023年第一次临时股东大会的议案。

第九届二次董事会	2023 年 1 月 16 日	审议通过如下议案： 1、公司 2022 年企业经营管理目标及绩效考核完成情况的报告
第九届三次董事会	2023 年 4 月 26 日	审议通过如下议案： 1、公司 2022 年年度报告及年报摘要； 2、公司 2022 年度董事会工作报告； 3、公司 2022 年度财务决算报告； 4、公司 2022 年度利润分配预案； 5、公司 2022 年度内部控制自我评价报告； 6、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《公司 2022 年度内部控制审计报告》； 7、关于支付会计师事务所 2022 年度报酬及续聘公司 2023 年度审计机构及内控审计机构的议案； 8、关于公司财务会计政策变更的议案； 9、关于公司长租房摊销政策事项的议案； 10、独立董事 2022 年度述职报告； 11、公司 2023 年第一季度报告； 12、关于 2023 年度公司外部融资业务总额及提供相关担保事项的议案； 13、关于使用闲置自有资金购买理财产品的议案； 14、关于调整公司独立董事津贴的议案； 15、关于公司 2023 年度预算计划的议案； 16、关于转让常州新黄浦中金置业有限公司 51% 股权之补充协议的议案； 17、关于召开公司 2023 年第二次临时股东大会的议案。
第九届董事会 2023 年第二次临时会议	2023 年 6 月 8 日	审议通过如下议案： 1、关于召开公司 2022 年年度股东大会的议案
第九届董事会 2023 年第三次临时会议	2023 年 8 月 28 日	审议通过如下议案： 1、公司 2023 年半年度报告及半年报摘要
第九届董事会 2023 年第四次临时会议	2023 年 10 月 16 日	审议通过如下议案： 1、公司 2023 年第三季度报告； 2、关于聘任公司总经理的议案； 3、关于聘任公司副总经理的议案； 4、关于聘任公司证券事务代表的议案。

第九届董事会 2023 年第五次 临时会议	2023 年 12 月 18 日	审议通过如下议案： 1、关于对全资子公司华闻期货有限公司增加注册资本的议案
-----------------------------	---------------------	--

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
赵峥嵘	否	7	3	4	0	0	否	3
李兴春	否	7	3	4	0	0	否	0
柯卡生	否	7	3	4	0	0	否	0
张秀娟	否	7	3	4	0	0	否	0
周旭民	否	7	3	4	0	0	否	0
甘湘南	否	7	3	4	0	0	否	2
吕红兵	是	7	3	4	0	0	否	0
姜明生	是	7	3	4	0	0	否	1
王洪卫	是	7	3	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	姜明生（主任委员）、王洪卫、甘湘南
提名委员会	吕红兵（主任委员）、姜明生、张秀娟
薪酬与考核委员会	王洪卫（主任委员）、柯卡生、吕红兵
战略委员会	赵峥嵘（主任委员）、李兴春、周旭民

**(二) 报告期内审计委员会召开两次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 1 月 16 日	1、公司 2022 年度内部控制工作评价方案；	审议通过所有议案	无
2023 年 4 月 26 日	1、经年审会计师审计出具的 2022 年度财务审计报告； 2、董事会审计委员会 2022 年度履职报告； 3、公司 2022 年度内部控制自我评价报告； 4、2022 年公司审计稽核部年度工作总结； 5、2023 年度公司审计稽核部内部审计工作计划； 6、向董事会提交的会计事务所从事本年度审计工作的总结报告； 7、关于公司续聘 2023 年度审计机构及内控审计机构的议案； 8、关于公司财务会计政策变更的议案； 9、关于公司长租房摊销政策事项的议案； 10、关于公司 2023 年度预算计划的议案。	审议通过所有议案	无

**(三) 报告期内提名委员会召开一次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 10 月 16 日	1、关于聘任苏刚先生为公司总经理； 2、关于聘任马尚彬先生为公司副总经理	审议通过所有议案	无

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开两次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 1 月 16 日	1、2022 年公司经营团队目标管理责任书完成情况 & 经营者团队绩效年薪发放事宜	审议通过所有议案	无
2023 年 4 月 26 日	1、审核公司 2022 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬	审议通过所有议案	无

**(五) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	68
主要子公司在职员工的数量	911

在职员工的数量合计	979
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	257
销售人员	156
技术人员	326
财务人员	70
行政人员	170
合计	979
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	99
本科	457
大专	224
中专及以下	199
合计	979

**(二) 薪酬政策**

√适用□不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。公司主要实施月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策。

**(三) 培训计划**

√适用□不适用

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

**(四) 劳务外包情况**

√适用□不适用

劳务外包的工时总数	103901 小时
劳务外包支付的报酬总额	4,046,404.4 元

**十、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

公司章程中第一百七十一条已规定：

（一）公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素。

（二）公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提条件下，公司将积极采取现金方式分配股利，且现金分红优先于股票股利。公司年度报告期内合并口径盈利且累计未分配利润为正时，拟分配的现金红利总

额(包括中期已分配的现金红利)与合并报表年度归属于上市公司股东的净利润之比不低于 30%。具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定, 由公司股东大会审议决定。

(三) 公司采取现金方式分配股利的, 应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素, 分别在不同阶段采取差异化现金分红政策。

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 可以按照前项规定处理。

重大投资或重大现金支出是指: 公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产(含土地使用权)或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

(四) 公司的利润分配决策程序为:

公司进行利润分配时, 应当由董事会先制定分配预案, 再行提交股东大会进行审议。董事会在制定利润分配预案时, 要详细记录管理层建议、参会董事的发言要点、独立董事意见、董事会投票表决情况等内容, 并形成书面记录作为公司档案妥善保存。

(五) 公司在进行现金分红方案审议时, 还应遵循以下程序:

1、董事会审议现金分红具体方案时, 应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜, 独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见, 提出分红提案, 并直接提交董事会审议。

2、股东大会对现金分红具体方案进行审议前, 应通过多种渠道(包括但不限于开通专线电话、邮箱、邀请中小投资者参会等), 主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流, 充分听取中小股东诉求, 并及时答复中小股东关心的问题。

3、公司当年盈利, 董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的或按照低于章程规定的现金分红比例进行利润分配的, 应当在定期报告中说明未进行现金分红或现金分配低于章程规定比例的原因, 未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划, 并由独立董事对利润分配预案发表独立意见并及时披露; 董事会审议通过后提交股东大会通过现场和网络投票的方式审议, 并由董事会向股东大会作出说明。

4、公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的, 应当满足公司章程规定的条件, 经过详细论证后, 履行相应的决策程序, 并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过; 调整后的利润分配政策不得违反相关法律、行政法规、部门规章和政策性文件的规定。

(六) 公司调整现金分红政策的具体条件:

1、公司发生亏损或者已发布预亏提示性公告的;

2、遇到战争、自然灾害等不可抗力时或发生其他对公司生产经营造成重大影响的情形时;

3、自利润分配的股东大会召开日后的两个月内, 公司除募集资金、政府专项财政资金等专款专用或专户管理资金以外的现金(含银行存款、高流动性的债券等)余额均不足以支付现金股利;

4、按照既定分红政策执行将导致公司股东大会或董事会批准的重大投资项目、重大交易无法按既定交易方案实施的;

5、董事会有合理理由相信按照既定分红政策执行将对公司持续经营或保持盈利能力构成实质性不利影响的。

(七) 监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用  不适用

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

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

适用  不适用

## (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

单位：元币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数（元）（含税）	0.28
每 10 股转增数（股）	
现金分红金额（含税）	18,855,110.01
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	62,089,800.43
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.37%
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	
合计分红金额（含税）	18,855,110.01
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.37%

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用  不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

员工持股计划情况

适用  不适用

其他激励措施

适用 不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

公司建立有完善的考核指标体系和考核程序，公司董事会对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，并经董事会审议通过后实施。高层管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签定经营责任书，董事会根据业务收入、目标利润和经营性现金流量等财务指标以及经营、管理、廉政、安全生产等管理指标完成情况，对照目标责任书对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

适用 不适用

公司内部控制评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**十三、 报告期内对子公司的管理控制情况**

适用 不适用

公司依据《公司管理制度》、《公司内部控制制度》等制度，对子公司进行授权管理，实施管控。

**十四、 内部控制审计报告的相关情况说明**

适用 不适用

公司内部控制审计报告由大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准的无保留意见的报告，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况**

无

**十六、 其他**

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	78

#### （一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### （二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### （三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

#### （四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	21.39
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产有助于减碳的新产品等）	<p>2023年5月，公司下属科技京城投入78万余元对G区2台老旧电梯进行了节能更新改造，整体更换为三菱LENY-III系列新型节能电梯，改造后节能量约为：14.54吨标煤，折合减碳量21.39tCO<sub>2</sub>。</p> <p>公司下属南浔花园名都大酒店光伏发电，2023年累计168395度，电费是107772元。</p> <p>南浔四象府小区光伏发电，2023年累计发电224121度，电费是93077.45元。</p>

#### 具体说明

适用 不适用

公司下属子公司上海科技京城积极响应政府号召，采用新型的节能设备和技术，开展相关的设备技术节能改造，在生产经营活动中持续推进节能工作，通过深化宣传教育、建立楼宇综合节能标准化等举措提高节能意识。成立节能工作领导小组，在组织内部建立规范的能源管理体系，实施全过程管理，节能减排措施取得了明显的效果和社会效益。

2023年12月获得“黄浦区2023年度碳达峰碳中和及节能减排先进集体”、“2022-2023年国家级商业建筑需求侧管理示范项目”。

### 二、社会责任工作情况

#### （一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或ESG报告

适用 不适用

#### （二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	3	

其中：资金（万元）	2	2023年9月7日，南浔浔龙班4名学生高考上特控线，“新黄浦浔龙奖学金”助学奖给优秀学生颁发“新黄浦浔龙助学优秀奖”每人5000元，共发放金额20000元。
物资折款（万元）	1	图书捐赠、慰问社区老人
惠及人数（人）		

#### 具体说明

√适用□不适用

公司在聚焦房地产和金融两大领域做强主业、做精专业的同时，不忘践行企业的社会责任，在慈善公益、城市建设等领域持续贡献力量。

##### 一、积极履行纳税人义务

公司依法按时缴纳税款，积极履行扣缴义务人代扣代缴税款义务；向税务机关如实报告生产经营和财务制度执行情况，及时、合规提供各类报表和资料。

##### 二、高质量参与公益活动

2023年，上海科技京城管理发展有限公司积极开展各类公益活动，3月开展了联动中心“学雷锋”联合服务；7-8月配合政府开展“爱心暑托班”活动。

##### 三、开展志愿服务

上海科技京城管理发展有限公司9月参与在南京东路街道社区卫生服务中心开展的志愿服务活动，引导患者使用自助服务机；10月参与了黄浦城市志愿服务站——“新天地站”执勤服务；11月参与了“进博会”平安志愿巡逻服务；12月，科技京城志愿者服务队参与了南东街道开展的支持新时代文明实践中心建设的系列活动，为社会贡献自己的一份力量，以实际行动为黄浦区创建全国文明城市城区工作做出贡献。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用□不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	40	
其中：资金（万元）	40	帮扶资金
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	76	帮助农村人口76户左右就业，31户左右脱贫
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）		产业扶贫、就业扶贫

#### 具体说明

√适用□不适用

为积极相应国家战略规划，保障农民收入、服务初级农产品保供稳价、助力乡村产业高质量发展，公司下属华闻期货有限公司向河南省桐柏县安棚镇提供40万元帮扶资金，助力桐柏县安棚镇特色产业发展、全面推进乡村振兴工作。

年内进行了实地考察，系统调研了茶叶种植、香菇种植等安棚镇特色产业发展现状，细致了解了产品特点、生产技术、市场定位、销售渠道等关键问题，与当地对接单位深入交流了相关特色产业发展规划，开展了金融知识培训、管理知识培训、产业知识培训等形式多样、内容丰富的科教活动。经过持续跟进，该项目先后帮助76户就业，其中31户脱贫。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

已达到 未达到 不适用

#### (三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

### 三、违规担保情况

适用 不适用

### 四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

#### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 1. 会计政策变更

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

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
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	累积影响金额	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。

### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### （四）审批程序及其他说明

适用 不适用

经第九届第三次董事会决议通过自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》。

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	110
境内会计师事务所审计年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘涛、齐江伟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十二、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
上海浦伦稳晟置业有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	26,657.50			初始登记日	阶段性担保	否	否	否	0	否	否	其他
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	1,339.00	2020年4月29日	2020年11月18日	办妥抵押他项权证	连带责任保证	否	否	否	0	否	否	其他
新黄浦(湖州)房地产开发有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	1,679.00	2021年3月9日	2021年8月2日	办妥抵押他项权证	连带责任保证	否	否	否	0	否	否	其他
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	控股子公司	一手商品房购买客户	650.00	2022年7月19日	2022年7月19日	办妥抵押预告登记	连带责任保证	否	否	否	0	否	否	其他
上海欣济置业有限公司	全资子公司	保障房购买客户	766.10	2019年11月9日	2019年11月9日	办妥抵押登记	连带责任保证	否	否	否	0	否	否	其他
上海欣福置业有限公司	全资子公司	保障房购买客户	9,153.20	2019年11月9日	2019年11月9日	办妥抵押登记	连带责任保证	否	否	否	0	否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										-105,916.80				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										40,244.80				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										11,450.27				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										203,866.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										244,110.80				
担保总额占公司净资产的比例（%）										52.56%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	11,894.31
上述三项担保金额合计（C+D+E）	11,894.31
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### （三）委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （3）委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### （1）委托贷款总体情况

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、募集资金使用进展说明**

适用 不适用

**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 1. 股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 2. 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 3. 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	31,098
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,162
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
上海新华闻投资有限公司		120,701,293	17.92		质押	120,420,000	国有法人
上海盛誉莲花股权投资 基金合伙企业（有限 合伙）	-23,032,554	92,130,216	13.68		质押	92,130,216	境内非国 有法人
上海市黄浦区国有资 产监督管理委员会（上 海市黄浦区集体资产 监督管理委员会）		85,107,090	12.64		无		国家
北京禾晟源私募基金 管理有限公司—禾晟 源稳进二期私募证券 投资基金	-1,781,400	26,335,130	3.91		无		其他
中崇投资集团有限公 司	-7,653,241	24,270,000	3.60		质押	24,270,000	境内非国 有法人
西藏信托有限公司— 安坤 5 号集合资金信托 计划		17,378,410	2.58		无		其他
西藏信托有限公司— 安坤 8 号集合资金信托 计划	-800,000	14,791,870	2.20		无		其他
西藏信托有限公司— 丹泽 1 号集合资金信托 计划		13,896,600	2.06		无		其他
范本弟	6,783,941	6,783,941	1.01		无		境内自然 人
福建天宝矿业投资集 团股份有限公司		6,310,000	0.94		无		境内非国 有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海新华闻投资有限公司	120,701,293	人民币普通股	120,701,293				
上海盛誉莲花股权投资 基金合伙企业（有限 合伙）	92,130,216	人民币普通股	92,130,216				
上海市黄浦区国有资产 监督管理委员会（上海 市黄浦区集体资产监 督管理委员会）	85,107,090	人民币普通股	85,107,090				
北京禾晟源私募基金 管理有限公司—禾晟 源稳进二期私募证券 投资基金	26,335,130	人民币普通股	26,335,130				
中崇投资集团有限公 司	24,270,000	人民币普通股	24,270,000				

西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	17,378,410	人民币普通股	17,378,410
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	14,791,870	人民币普通股	14,791,870
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600
范本弟	6,783,941	人民币普通股	6,783,941
福建天宝矿业投资集团股份有限公司	6,310,000	人民币普通股	6,310,000
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划、安坤 8 号集合资金信托计划、丹泽 1 号集合资金信托计划，持有新黄浦股票 17,378,410 股、14,791,870 股、13,896,600 股。 2、公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 4. 控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	上海新华闻投资有限公司
单位负责人或法定代表人	幸宇晖
成立日期	2001 年 1 月 17 日
主要经营业务	实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

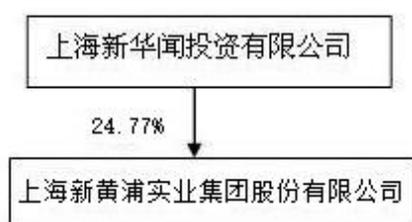
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)
单位负责人或法定代表人	周瑞明
成立日期	1984年10月5日
主要经营业务	许可经营项目：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；特定目的信托受托机构；受托境外理财业务；股指期货交易业务；以固有资产从事股权投资业务；法律法规规定或中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有国都证券股份有限公司(股票代码：870488) 5.589亿股，持股比例9.59%。
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

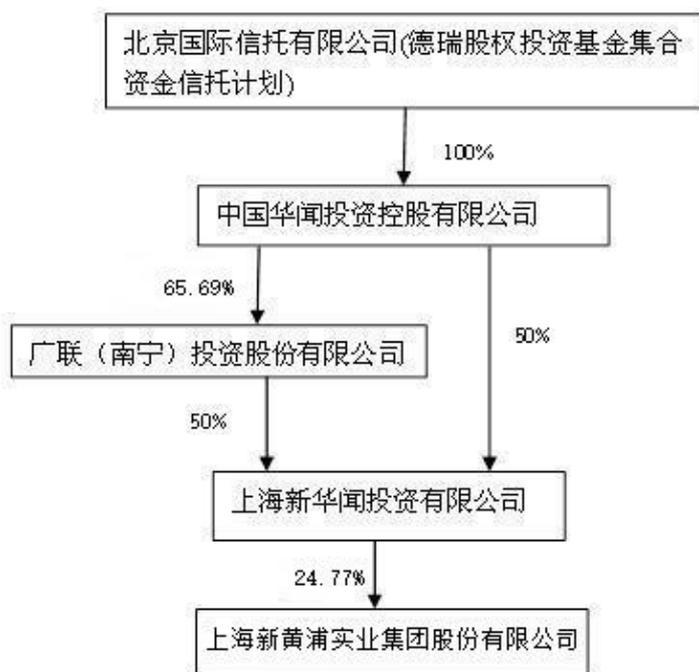
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

德瑞股权投资基金集合资金信托计划投资决策过程如下：北京国际信托有限公司作为信托计划的受托人，按照受益人的一致意见处理信托计划的相关事务。

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

6. 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人 或法定代表 人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务或 管理活动等情况
上海盛誉莲花股权投资 基金合伙企业（有 限合伙）	何晶	2016 年 11 月 11 日	91310000MA1FL36DXM	300,100	股权投资，资产管 理，投资咨询。【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】
上海市黄浦区国有资 产监督管理委员会 （上海市黄浦区集体 资产监督管理委员会）					
情况说明					

**7. 股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**8. 股份回购在报告期的具体实施情况**

适用 不适用

**第八节 优先股相关情况**

适用 不适用

**第九节 债券相关情况****一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具**

适用 不适用

**二、可转换公司债券情况**

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用□不适用

### 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“五、重要会计政策及会计估计”(34)所述的会计政策及“七、合并财务报表主要项目注释”注释(61)。

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“五、重要会计政策及会计估计”（16）所述的会计政策及“七、合并财务报表项目附注”注释（10）。

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)

中国注册会计师：

(项目合伙人)

刘涛

中国·北京

中国注册会计师：

齐江伟

二〇二四年四月二十九日

## 二、财务报表

## 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

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,493,945,874.27	6,965,910,840.36
结算备付金		2,009,915.32	7,229,770.49
拆出资金			
交易性金融资产		342,447,564.16	70,970,804.37
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		87,577,526.58	19,790,027.74
应收款项融资			
预付款项		136,828,231.43	52,058,457.24
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		219,315,434.68	81,419,251.47
其中：应收利息		9,286.35	213,429.50
应收股利		180,000,000.00	
买入返售金融资产		5,064,325.39	8,650,157.90
存货		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		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
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		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		168,236,362.08	139,501,063.70
投资性房地产		3,876,936,219.54	3,929,453,129.54
固定资产		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		25,296,658.05	32,819,513.79
无形资产		3,665,180.11	3,349,495.30
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		13,316,792.66	9,866,137.67
递延所得税资产		69,762,567.32	71,836,521.94
其他非流动资产		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
<b>流动负债：</b>			
短期借款		108,176,886.11	20,021,694.45
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		609,419,598.54	1,802,059,320.00
预收款项		57,815,155.40	28,636,650.65
合同负债		2,864,523,665.02	2,812,358,780.80
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		76,615,641.06	88,536,508.85
应交税费		212,656,464.05	187,299,885.43
其他应付款		1,175,443,628.69	1,336,306,951.61
其中：应付利息			
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		109,564,278.74	158,806,866.46
其他流动负债		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
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		59,484,255.21	44,306,909.41
长期借款		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		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		88,830,631.65	95,716,526.88
其他非流动负债		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
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）		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		902,640,279.28	902,640,279.28
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		364,976,349.16	364,976,349.16
一般风险准备		14,019,961.95	13,806,964.95
未分配利润		2,476,990,012.94	2,432,621,525.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）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
所有者权益（或股东权益）合计		4,644,329,785.49	4,586,432,969.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		20,339,732,257.91	24,532,354,788.45

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

### 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

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
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		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		1,821,241,946.62	2,079,290,603.21
其中：应收利息			
应收股利		180,000,000.00	
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
<b>非流动资产：</b>			
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		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
<b>流动负债：</b>			
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
其中：应付利息			
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
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
<b>非流动负债：</b>			
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
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		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
所有者权益（或股东权益） 合计		4,671,152,814.95	4,540,513,411.54
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		6,849,000,388.62	6,798,766,110.51

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

### 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		3,407,518,084.58	4,725,897,692.00
其中：营业收入		3,056,398,990.62	4,317,280,153.18
利息收入		31,970,028.42	62,230,974.34
已赚保费			
手续费及佣金收入		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		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			
提取保险责任准备金净额		15,177,345.80	16,045,921.51
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		92,566,720.63	119,002,029.25
销售费用		344,858,361.66	307,675,033.74
管理费用		270,729,393.64	285,800,519.84
研发费用			
财务费用		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		14,561,627.73	8,524,229.16
投资收益（损失以“-”号填列）		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
以摊余成本计量的金融资产终止确 认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		25,759,711.48	7,175,317.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,711,539.28	281,377.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-36,791,275.05	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-797.92	-59,173.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		177,722,860.85	89,462,965.74
加：营业外收入		1,799,216.51	52,725,278.50
减：营业外支出		3,589,105.78	6,069,346.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		175,932,971.58	136,118,897.27
减：所得税费用		65,049,564.05	71,008,018.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		110,883,407.53	65,110,878.86
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		110,883,407.53	65,110,878.86
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		62,089,800.43	56,602,581.87
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		48,793,607.10	8,508,296.99
六、其他综合收益的税后净额		5,511,763.28	-5,185,879.59
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		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）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		116,395,170.81	59,924,999.27
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		67,601,563.71	51,416,702.28
（二）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（元/股）		0.0922	0.0841
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0922	0.0841

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		72,969,772.29	88,596,373.31
减: 营业成本		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)		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
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)			
二、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
三、利润总额(亏损总额以“-”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
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		142,635,956.57	112,842,557.04
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		142,635,956.57	112,842,557.04
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		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			
(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. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		148,147,719.85	107,656,677.45
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

合并现金流量表  
2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		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		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
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		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		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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		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			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
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		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		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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		6,965,810,840.36	5,084,836,939.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		5,478,356,584.77	6,965,810,840.36

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

### 母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		771,512,989.33	795,543,046.64
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		910,325,184.67	1,284,935,914.34

经营活动产生的现金流量净额		-138,812,195.34	-489,392,867.70
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		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		1,339,138,372.97	1,886,185,530.42
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		1,030,824,898.51	1,394,912,847.81
投资活动产生的现金流量净额		308,313,474.46	491,272,682.61
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		100,000,000.00	473,272,500.00
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		190,956,441.00	583,071,322.73
筹资活动产生的现金流量净额		-90,956,441.00	-109,798,822.73
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		161,400,382.10	82,855,543.98

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

合并所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他											
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														
其他														
二、本年期初余额	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、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							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)所有者投入和减少资本													-28,990,038.69	-28,990,038.69
1.所有者投入的普通股													-28,990,038.69	-28,990,038.69
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
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

新黄浦 2023 年年度报告

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备							212,997.00	-212,997.00					
3. 对所有者(或股东)的分配								-17,508,316.44	-17,508,316.44	-12,000,000.00	-29,508,316.44		
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	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		

项目	2022 年度		
	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计

	实收资本 (或股本)	其他权益 工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年年 末余额	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															
其他															
二、本年期 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、本期增 减变动金额 (减少以 “-”号填 列)							-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) 所有 者投入和减 少资本							-				-		-	58,483,251.84	58,483,251.84
1. 所有者投 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 计入所有者 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															

新黄浦 2023 年年度报告

2. 提取一般风险准备									5,046,291.34	-5,046,291.34			
3. 对所有者的分配										-33,669,839.30	-33,669,839.30	-21,503,350.73	-55,173,190.03
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	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		

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

母公司所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							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) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-17,508,316.44	-17,508,316.44
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-17,508,316.44	-17,508,316.44
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	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

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-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) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-33,669,839.30	-33,669,839.30

新黄浦 2023 年年度报告

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-33,669,839.30	-33,669,839.30
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	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

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### (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,详见附注十、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九、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。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 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。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

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。

### 3. 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。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“五、(11)金融工具”、“(16)存货”、“(21)固定资产”、“(26)无形资产”、“(28)长期待摊费用”、“(34)收入”。

### 1. 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。

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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。

### 4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
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

## 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

### 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

#### 1. 控制的判断标准

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。

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用  不适用

## 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。

## 9. 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。

## 10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 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。

## 11. 金融工具

√适用 □不适用

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。

**12. 应收票据**

√适用 □不适用

**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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(五) 11.6 金融工具减值。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

□适用 √不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 □不适用

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。

**13. 应收账款**

√适用□不适用

**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用□不适用

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（五）11.6 金融工具减值。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用□不适用

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

□适用√不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

√适用□不适用

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。

**14. 应收款项融资**

√适用□不适用

**应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用□不适用

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（五）11.6 金融工具减值。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

□适用√不适用

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

□适用√不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**15. 其他应收款**

适用 不适用

**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

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（五）11.6 金融工具减值。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

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。

**16. 存货**

适用 不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

适用 不适用

**1. 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回，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”。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

适用 不适用

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回，转回的金额计入当期损益。

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

适用 不适用

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回，转回的金额计入当期损益。

### 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

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回，转回的金额计入当期损益。

### 17. 合同资产

适用 不适用

#### 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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。

#### 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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(五)11.金融工具减值。

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

### 18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

### 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

### 终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

### 19. 长期股权投资

适用 不适用

#### 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(五)6 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，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负

债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，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。

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

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。

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

### 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。

#### (2) 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（五）27 长期资产减值。

#### (3) 固定资产处置

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

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

## 22. 在建工程

√适用 □不适用

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五（27）长期资产减值。

## 23. 借款费用

√适用 □不适用

### 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。

## 24. 生物资产

适用  不适用

## 25. 油气资产

适用  不适用

## 26. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用  不适用

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。

#### (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

#### 27. 长期资产减值

适用 不适用

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。

## 28. 长期待摊费用

√适用 □不适用

### 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

## 29. 合同负债

√适用 □不适用

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。

## 30. 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). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

## 31. 预计负债

√适用 □不适用

### 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。

### 32. 股份支付

适用 不适用

### 33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 34. 收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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，属于在某一时间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。

### (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

## 35. 合同成本

适用 不适用

### 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。

## 36. 政府补助

适用  不适用

### 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。

### 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

## 38. 租赁

√适用□不适用

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. 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。

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

√适用□不适用

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。

#### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用□不适用

##### (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。

**39. 其他重要的会计政策和会计估计**

适用 不适用

**40. 重要会计政策和会计估计的变更**

**(1). 重要会计政策变更**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
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”。	见下述说明	

其他说明

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	累积影响金额	变更后
所得税费用	71,134,584.80	-126,566.39	71,008,018.41

重要会计估计变更

适用 不适用

(2). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

**41. 其他**

□适用 √不适用

**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、9%、13%、3%、5%
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	12%、1.2%、4%（注 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%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	注 1

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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

**2. 税收优惠**

□适用 √不适用

**3. 其他**

□适用 √不适用

**七、合并财务报表项目注释**

（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）

**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明

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。

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

2、交易性金融资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	342,447,564.16	70,970,804.37	
其中：			
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	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	342,447,564.16	70,970,804.37	/

其他说明：

□适用√不适用

3、衍生金融资产

□适用√不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用√不适用

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

适用 不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收票据情况**

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**5、 应收账款**

**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		

新黄浦 2023 年年度报告

1 年以内	77,142,360.90	6,314,352.24
1 年以内小计	77,142,360.90	6,314,352.24
1 至 2 年	982,048.00	13,424,210.43
2 至 3 年	13,037,165.81	19,641,706.30
3 年以上		
3 至 4 年	19,487,234.28	112,209.00
4 至 5 年	112,209.00	
5 年以上	117,066.00	117,066.00
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

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	32,789,211.28	29.57	19,293,152.30	58.84	13,496,058.98	32,704,863.30	82.57	19,424,092.32	59.39	13,280,770.98
其中：										
按组合计提坏账准备	78,088,872.71	70.43	4,007,405.11	5.13	74,081,467.60	6,904,680.67	17.43	395,423.91	5.73	6,509,256.76
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	6,904,680.67	17.43	395,423.91	5.73	6,509,256.76
合计	110,878,083.99	100.00	23,300,557.41		87,577,526.58	39,609,543.97	100.00	19,819,516.23		19,790,027.74

按单项计提坏账准备：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	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
合计	32,789,211.28	19,293,152.30	58.84	

按单项计提坏账准备的说明：

√适用□不适用

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。

按组合计提坏账准备:

适用  不适用

组合计提项目: 组合 1 账龄组合

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	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

按组合计提坏账准备的说明:

适用  不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用  不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用  不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用  不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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
合计	19,819,516.23	3,784,729.15	303,687.97			23,300,557.41

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用  不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用  不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用  不适用

应收账款核销说明:

适用  不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	48,578,235.41		48,578,235.41	43.81	2,428,911.77
第二名	16,463,574.71		16,463,574.71	14.85	823,178.73
第三名	13,235,040.00		13,235,040.00	11.94	149,752.00
第四名	11,146,370.50		11,146,370.50	10.05	10,851,078.00
第五名	4,358,952.00		4,358,952.00	3.93	4,243,473.52
合计	93,782,172.62		93,782,172.62	84.58	18,496,394.02

其他说明：

□适用√不适用

**6、合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用√不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用√不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

□适用√不适用

按单项计提坏账准备：

□适用√不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用√不适用

按组合计提坏账准备：

□适用√不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用√不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用√不适用

**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**7、 应收款项融资**

**(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(2). 期末公司已质押的应收款项融资**

适用 不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

## (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

## (7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

## (8). 其他说明：

适用 不适用

## 8、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	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

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
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

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

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

其他说明

适用 不适用

## 9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	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

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：  
适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况  
适用 不适用

核销说明：  
适用 不适用

其他说明：  
适用 不适用

**应收股利**

**(1). 应收股利**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

应收股利的受限情况详见附注（七）31。

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：  
适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：  
适用 不适用

按组合计提坏账准备：  
适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	12,330,403.53	55,129,413.06
1 年以内小计	12,330,403.53	55,129,413.06
1 至 2 年	8,466,961.48	2,748,931.35
2 至 3 年	1,023,747.41	24,320,808.54
3 年以上		
3 至 4 年	23,618,836.85	12,176,686.16
4 至 5 年	5,742,418.59	1,030,000.00
5 年以上	101,326,705.92	193,208,244.81
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**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
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). 坏账准备计提情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	7,852,709.47		199,555,552.48	207,408,261.95
2023年1月1日余额在本期	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
2023年12月31日余额	4,334,292.97		108,868,632.48	113,202,925.45

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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

**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	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	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 m<sup>2</sup>）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。

**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	

**各阶段划分依据和坏账准备计提比例**

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：  
适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：  
适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	199,555,552.48			90,686,920.00		108,868,632.48
按组合计提预期信用损失的其他应收款	7,852,709.47	663,085.16	1,432,587.06		-2,748,914.60	4,334,292.97
合计	207,408,261.95	663,085.16	1,432,587.06	90,686,920.00	-2,748,914.60	113,202,925.45

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用√不适用

其他说明

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	90,686,920.00

其中重要的其他应收款核销情况：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项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	/	90,686,920.00	/	/	/

其他应收款核销说明：

√适用□不适用

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。

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	89,284,269.50	58.54	借款	5 年以上	89,284,269.50
第二名	18,040,726.00	11.83	货款	3-4 年	6,300,726.00
第三名	9,313,080.00	6.11	借款	5 年以上	9,313,080.00

第四名	2,771,270.00	1.82	暂付款	3-4 年	2,697,852.81
第五名	2,000,000.00	1.31	押金及保证金	5 年以上	1,000,000.00
合计	121,409,345.50				108,595,928.31

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
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). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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
----	------	--------	--------	------

新黄浦 2023 年年度报告

		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

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

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	
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。

**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

**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
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

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**11、持有待售资产**

适用 不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明

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			
	结算保证金	交易保证金	损失准备	合计
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

新黄浦 2023 年年度报告

项目	期末余额			
	结算保证金	交易保证金	损失准备	合计
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			
	结算保证金	交易保证金	损失准备	合计
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

本期实际核销的其他流动资产

项目	核销金额
实际核销的其他流动资产	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
乌鲁木齐汇洋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洋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。

#### 14、 债权投资

##### (1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

##### (4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 15、 其他债权投资

##### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

### (3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**17、长期股权投资**

**(1). 长期股权投资情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、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
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						
上海京合联宇科技有限公司	1,749,801.67			3,055.86						1,752,857.53
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
小计	1,641,967,751.01		1,000,000.00	68,857,459.31	5,511,763.28	-180,000,000.00				1,535,336,973.60
合计	1,641,967,751.01		1,000,000.00	68,857,459.31	5,511,763.28	-180,000,000.00				1,535,336,973.60

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √ 不适用

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

□适用 √ 不适用

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √ 不适用

其他说明：

□适用 √ 不适用

## 19、其他非流动金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √ 不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	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
(1) 外购		
(2) 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		
(1) 处置		

(2) 其他转出		
4. 期末余额	4,468,321,721.98	4,468,321,721.98
二、累计折旧和累计摊销		
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
(1) 计提或摊销	92,413,869.94	92,413,869.94
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
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
(1) 计提	5,814,208.85	5,814,208.85
(2) 其他	1,379,480.27	1,379,480.27
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
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

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √ 不适用

## (3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √ 不适用

其他说明

□适用 √ 不适用

## 21、 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

其他说明：

□适用 √ 不适用

**固定资产**

**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
<b>一、账面原值：</b>						
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
(1) 购置	34,600.00		1,175,255.63	4,283,899.18	1,463,818.74	6,957,573.55
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	12,076,796.49					12,076,796.49
(3) 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
(1) 处置或报废				507,324.85	616,644.90	1,123,969.75
(2) 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
<b>二、累计折旧</b>						
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
(1) 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
(2) 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
(1) 处置或报废				458,519.32	568,913.14	1,027,432.46
(2) 合并范围变化而减少			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
<b>三、减值准备</b>						
1. 期初余额	3,076,035.80					3,076,035.80
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	3,076,035.80					3,076,035.80
<b>四、账面价值</b>						
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). 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(4). 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(5). 固定资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产清理**

适用 不适用

**22、 在建工程**

**项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**在建工程**

**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

适用 不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

适用 不适用

**(4). 在建工程的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**工程物资**

**(1). 工程物资情况**

适用 不适用

**23、 生产性生物资产**

**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

**(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况**

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、 油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

## 25、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	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
(1) 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
(1) 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				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				

四、账面价值				
1. 期末账面价值	6,903,303.42	274,512.15	18,118,842.48	25,296,658.05
2. 期初账面价值	9,178,038.14	345,879.03	23,295,596.62	32,819,513.79

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用√不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	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
(1) 购置	1,438,582.40	1,438,582.40
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	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
(1) 计提	1,122,897.59	1,122,897.59
3. 本期减少金额		
(1) 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		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,665,180.11	3,665,180.11
2. 期初账面价值	3,349,495.30	3,349,495.30

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因  
适用 不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内  
适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**28、 长期待摊费用**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
科技京城财产保险	907,929.00		270,270.00		637,659.00
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

**29、 递延所得税资产/ 递延所得税负债**

**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
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**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并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	104,099,271.29	26,024,817.82	108,743,104.96	27,185,776.24

新黄浦 2023 年年度报告

价值高于计税基础				
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		
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

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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明细

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
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	

其他说明：

□适用√不适用

30、其他非流动资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值	账面价值	账面余额	减值	账面价值

新黄浦 2023 年年度报告

		准备			准备	
合同取得成本	16,674,910.62		16,674,910.62	544,542.45		544,542.45
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			
预缴其他税金	28,344,379.80		28,344,379.80			
预付无形资产等购置款				1,112,974.62		1,112,974.62
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00		1,400,000.00
合计	145,510,631.04		145,510,631.04	3,057,517.07		3,057,517.07

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	15,589,289.50	15,589,289.50	其他	注 1	100,000.00	100,000.00	其他	
存货	9,177,749.98	7,383,609.58	抵押	注 2、注 3	725,344,349.98	723,550,209.58	抵押	
投资性房地产	4,370,088,897.08	3,800,358,803.13	抵押	注 3~注 7	4,318,685,709.22	3,841,430,358.19	抵押	
固定资产	625,939,617.68	406,476,435.28	抵押	注 8				
应收股利	180,000,000.00	180,000,000.00	其他	注 9				
合计	5,200,795,554.24	4,409,808,137.49			5,044,130,059.20	4,565,080,567.77		

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闵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闵置业发展有限公司 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。

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

短期借款分类的说明:

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(七)31 所述;

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √ 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √ 不适用

其他说明

□适用 √ 不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √ 不适用

其他说明：

□适用 √ 不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √ 不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

□适用 √ 不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（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

**(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海朝兴建设有限公司	81,899,888.77	尚未结算
合计	81,899,888.77	

其他说明

□适用 √ 不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用√不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用√不适用

其他说明

□适用√不适用

**38、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	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

**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。

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	88,394,221.51	307,507,293.06	319,563,551.47	76,337,963.10
二、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
三、辞退福利		4,175,442.35	4,098,766.23	76,676.12
四、一年内到期的其他福利				
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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	86,999,663.10	261,922,983.31	273,527,222.08	75,395,424.33
二、职工福利费		10,352,744.83	10,242,015.60	110,729.23
三、社会保险费	677,563.54	15,672,423.06	16,230,439.05	119,547.55
其中：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
四、住房公积金	80,232.00	14,754,814.47	14,739,901.47	95,145.00
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
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**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	137,975.58	23,909,674.42	23,852,873.64	194,776.36
2、失业保险费	4,311.76	759,112.62	757,198.90	6,225.48
3、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

其他说明：

□适用√不适用

**40、 应交税费**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,649,089.33	6,498,635.12
消费税		
营业税		
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
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

**41、 其他应付款****(1). 项目列示**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	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

其他说明：

□适用√不适用

**(2). 应付利息**

分类列示

□适用√不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
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

### (4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	377,200.00	190,772.00
其他	34,497,573.73	37,013,673.57
合计	1,155,527,218.53	1,316,390,541.45

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	98,750,024.23	148,710,637.14
1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

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

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	41549	1,926,251,292.17	40166	1,975,082,308.85
法人	1265	4,277,151,068.72	1439	5,874,673,897.61
合计	42814	6,203,402,360.89	41605	7,849,756,206.46

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	375,591,804.00
合计			4	375,591,804.00

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。

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		400,000,000.00
保证借款		
信用借款		
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

长期借款分类的说明:

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(七)31

其他说明:

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

#### 48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

##### 长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

##### 专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、 预计负债

适用 不适用

#### 51、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**52、其他非流动负债**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

**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
合计	994,785,148.26	1,924,872,238.07	

**53、股本**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	673,396,786.00						673,396,786.00

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**55、资本公积**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

新黄浦 2023 年年度报告

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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
其中：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
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-6,816,131.09	5,511,763.28				5,511,763.28		-1,304,367.81

58、专项储备

适用 不适用

**59、 盈余公积**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	364,976,349.16			364,976,349.16

**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。

**60、 未分配利润**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	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
转作股本的普通股股利		
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

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-110,040.90 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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

## 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

## 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

## 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

**(2). 营业收入、营业成本的分解信息**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**(3). 履约义务的说明**适用 不适用**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**适用 不适用**(5). 重大合同变更或重大交易价格调整**适用 不适用**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

**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

**62、税金及附加**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	130,905.97	10,778,385.94
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
资源税		
房产税	23,018,868.98	10,703,525.13
土地使用税	1,893,760.69	921,814.04
车船使用税	2,246.50	360.00
印花税	3,067,433.56	2,469,691.89
地方教育费附加	2,017,835.87	3,276,424.72
土地增值税	53,887,172.79	75,372,586.47
环境保护税		2,077,184.21
其他	1,309.06	107,783.86

合计	92,566,720.63	119,002,029.25
----	---------------	----------------

**63、销售费用**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	344,858,361.66	307,675,033.74
合计	344,858,361.66	307,675,033.74

项目	本期金额	上期金额
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

**64、管理费用**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	270,729,393.64	285,800,519.84
合计	270,729,393.64	285,800,519.84

项目	本期金额	上期金额
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

**65、研发费用**

□适用√不适用

**66、财务费用**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	151,584,706.83	40,105,147.30
利息收入	-23,850,581.27	-27,552,450.27

新黄浦 2023 年年度报告

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

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
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

68、投资收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	68,857,459.31	28,516,527.36
处置长期股权投资产生的投资收益	37,441,922.20	127.33
交易性金融资产在持有期间的投资收益	453,906.25	1,051,147.18
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-944,908.38	-32,978,773.35
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,000,500.00	
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益	3,655.54	
债务重组收益		
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
合计	115,990,640.96	1,564,129.90

69、净敞口套期收益

□适用√不适用

70、公允价值变动收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,024,413.10	-1,206,385.64
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	45,136.69	-69,583.94
交易性金融负债		-5,236.24
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	23,735,298.38	8,386,939.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	25,759,711.48	7,175,317.87

## 71、信用减值损失

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
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
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
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

## 72、资产减值损失

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-30,977,066.20	
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	-5,814,208.85	
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-36,791,275.05	-

**73、资产处置收益**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
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
其他	234,112.99	194,597.96	234,112.99
预计负债转回		50,000,000.00	
合计	1,799,216.51	52,725,278.50	1,799,216.51

## 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	

其他说明：

□适用√不适用

**75、营业外支出**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		61,883.22	

其中：固定资产处置损失		61,883.22	
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
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
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

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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、费用和损失的影响	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	
税法规定额外可扣除费用的影响	
所得税费用	65,049,564.05

其他说明：

□适用√不适用

## 77、其他综合收益

√适用□不适用

详见附注

## 78、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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**

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用√不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用√不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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**

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款收到的资金	114,700,000.00	746,272,500.00
合计	114,700,000.00	746,272,500.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
租赁负债	14,218,073.12	10,217,618.26
合计	703,194,913.17	1,050,147,074.29

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	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**

√适用□不适用

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
-----------	---------	----------	---------------

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

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	110,883,407.53	65,110,878.86
加：资产减值准备	36,791,275.05	
信用减值损失	2,711,539.28	-281,377.32
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
使用权资产摊销	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
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
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

**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）。

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
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

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	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和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用□不适用

单位：元

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			
美元	295,568.35	7.0827	2,093,421.95
港币	503,272.96	0.90622	456,076.02

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

□适用√不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

√适用□不适用

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 25、注释 47 和注释 79。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。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 √不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

□适用 √不适用

售后租回交易及判断依据

□适用 √不适用

与租赁相关的现金流出总额 14,542,250.38(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物	203,943,062.93	
合计	203,943,062.93	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

适用 不适用

**83、其他**

适用 不适用

**八、研发支出**

**(1). 按费用性质列示**

适用 不适用

**(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出**

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

**(3). 重要的外购在研项目**

适用 不适用

**九、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
常州新黄浦中金置业有限公司	2023年6月6日	81,608,200.00	51.00	协议转让	控制权转移	37,441,922.20						

其他说明:

□适用√不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用√不适用

其他说明:

□适用√不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用□不适用

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

名称	变更原因
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

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

## 6、其他

√适用□不适用

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 8 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金、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）、浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金、华闻期货华凌轩哥六号单一资产管理计划、华闻期货匠燃稳健一号集合资产管理计划、益农黄金二号私募证券投资基金、华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划、华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划。

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
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
益农黄金二号私募证券投资基金	设立
华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划	设立
华闻期货匠燃稳健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
华闻期货华睿平衡 FOF 一号集合资产管理计划	设立

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
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 号私募证券投资基金	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

名称	变更原因
华闻期货匠燃平衡一号单一资产管理计划	注销
华闻期货匠燃进取一号集合资产管理计划	注销
华闻期货华睿平衡 FOF 一号集合资产管理计划	注销

## 十、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用□不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	18,000.00	上海	服务业	100.00		设立
上海浦浩投资有限公司	上海	25,000.00	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	12,000.00	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	7,000.00	浙江舟山	批发业		75.00	设立
上海恒立房地产有限公司	上海	12,393.29	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	1,350.00	上海	服务业	100.00		设立
上海新黄浦投资管理有限公司	上海	32,000.00	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	10,000.00	上海	商务服务业		100.00	设立
上海新余山置业有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	65.00		设立
上海新蒲置业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	100.00		设立
上海陇闵置业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	房地产业	100.00		设立
华闻期货有限公司	上海	55,000.00	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	15,000.00	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	10,000.00	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	2,000.00	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	19,781.00	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	5,000.00	浙江湖州	房地产业		80.00	设立
上海欣济置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100.00		设立
上海欣台置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100.00		设立
上海欣福置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100.00		设立
上海欣沁置业有限公司	上海	58,800.00	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	1,000.00	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	500.00	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	100.00	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	5,000.00	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	5,000.00	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	100.00	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	100.00	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	100.00	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	10,000.00	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	5,000.00	浙江杭州	房屋建筑业		80.00	设立
上海税培科技合伙企业（有限合伙）	上海	2,573.00	上海	科技推广和应用服务业		100.00	设立
上海智浦睿企业管理有限公司	上海	1,000.00	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	50,000.00	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	5,005.00	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	11,505.00	上海	其他金融业		42.63	设立

注 1：本公司持有上海新浦置业发展有限公司 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）。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：本公司能够控制该等结构化主体。

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 8 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金、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）、浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金、华闻期货华凌轩哥六号单一资产管理计划、华闻期货匠燃稳健一号集合资产管理计划、益农黄金二号私募证券投资基金、华闻期货华云琢玉 FOF 一号集合资产管理计划、华闻期货华睿稳健 FOF 一号集合资产管理计划。

#### 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

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。

#### (2). 重要的非全资子公司

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用√不适用

其他说明：  
适用 不适用

**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新黄浦（浙江）投资发展有限公司（合并）	822,084,957.32	465,733.94	1,287,818,901.03	602,934.92	29,429,042.76	632,363,967.25	1,917,648,223.99	471,435,110.82	2,389,083,334.81	1,722,082,332.11	33,269,564.89	1,755,351,897.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新黄浦（浙江）投资发展有限公司（合并）	1,250,599,844.37	81,927,495.98	81,927,495.98	322,867,281.48	819,645,545.66	42,737,125.81	42,737,125.81	58,552,884.07

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（九）4。

**(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

适用 不适用

**(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

适用 不适用

其他说明：  
适用 不适用

**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

适用 不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**(1). 重要的合营企业或联营企业**

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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	江西省南昌市	金融业	20.00		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		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	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	2,123,362,358.46	2,096,113,074.91
非流动资产	2,994,636,436.57	164,448,426.61	2,873,979,960.92	197,248,008.58
资产合计	5,157,016,611.46	2,060,832,660.93	4,997,342,319.38	2,293,361,083.49
流动负债	620,693,615.27	1,202,389,312.63	77,658,380.09	1,451,360,327.24
非流动负债	37,793,761.00	207,116,934.18	40,662,901.88	201,839,678.25
负债合计	658,487,376.27	1,409,506,246.81	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	4,498,529,235.19	651,326,414.12	4,879,021,037.41	640,161,078.00
按持股比例计算的 净资产份额	1,325,425,341.37	130,265,282.84	1,433,167,206.95	128,032,215.60
调整事项				
--商誉		1,955,342.03		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	1,433,167,206.95	129,987,557.63
存在公开报价的联 营企业权益投资的 公允价值				
营业收入	275,747,992.27	475,730,311.62	137,094,429.56	490,199,568.10
净利润	201,822,182.53	11,009,013.63	91,302,350.86	20,066,683.52
终止经营的净利润				
其他综合收益	18,286,615.85	156,322.49	-15,718,464.06	-2,375,279.53
综合收益总额	220,108,798.38	11,165,336.12	75,583,886.80	17,691,403.99
本年度收到的来自 联营企业的股利	180,000,000.00			3,000,000.00

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		

—综合收益总额		
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		
—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

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
--------	------	----------	-------------	----------	--------	------	----------

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	

### 3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	13,363,698.71	4,471,971.35
合计	13,363,698.71	4,471,971.35

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	

## 十二、 与金融工具相关的风险

### 1、 金融工具的风险

√适用□不适用

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。除附注十六、2 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

项目	期末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
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
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（七）81。

#### (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

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 3、金融资产转移

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

### (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用□不适用

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。

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价 值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	13,631,676.40	328,815,887.76		342,447,564.16
1. 以公允价值计量且变动计 入当期损益的金融资产	13,631,676.40	328,815,887.76		342,447,564.16
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	13,631,676.40			13,631,676.40
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他		328,815,887.76		328,815,887.76
2. 指定以公允价值计量且 其变动计入当期损益的金融 资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的 土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 买入返售金融资产(国 债)				
(七) 其他非流动金融资产			168,236,362.08	168,236,362.08
<b>持续以公允价值计量的资产 总额</b>	13,631,676.40	328,815,887.76	168,236,362.08	510,683,926.24
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计				

入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

适用  不适用

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。

**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

适用  不适用

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。

**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

适用  不适用

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。

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**

适用  不适用

**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**

适用  不适用

**7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

**9、 其他**

适用 不适用

**十四、 关联方及关联交易**

**1、 本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海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

本企业最终控制方是北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)

**2、 本企业的子公司情况**

适用 不适用

详见附注(十)、1在子公司中的权益

**3、 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

详见附注十

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**4、 其他关联方情况**

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中泰信托有限责任公司	联营企业
大成基金管理有限公司	联营企业子公司

**5、 关联交易情况**

**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

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。

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

**(5). 关联方资金拆借**

适用 不适用

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

适用 不适用

**(7). 关键管理人员报酬**

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,113.40	1,348.00

**(8). 其他关联交易**

适用 不适用

**6、 应收、应付关联方等未结算项目情况**

**(1). 应收项目**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	中泰信托有限责任公司	180,000,000.00			

**(2). 应付项目**

适用 不适用

**(3). 其他项目**

适用 不适用

**7、 关联方承诺**

适用 不适用

本期未对联营企业借款提供担保及承诺。

## 8、其他

适用 不适用

## 十五、 股份支付

### 1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、 本期股份支付费用

适用 不适用

### 5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 6、 其他

适用 不适用

## 十六、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

##### 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 日。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（七）31、32 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。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用  不适用

**3、其他**适用 不适用**十七、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**适用 不适用**2、利润分配情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

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。

**3、销售退回**适用 不适用**4、其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**十八、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用**(2). 未来适用法**适用 不适用**2、重要债务重组**适用 不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、年金计划**适用 不适用

**5、 终止经营**适用 不适用**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**(2). 报告分部的财务信息**适用 不适用**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**(4). 其他说明**适用 不适用**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**8、 其他**适用 不适用**十九、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收账款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	8,872,590.04	70,033.00
1 年以内小计	8,872,590.04	70,033.00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
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**适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	8,872,590.04	100.00	345,967.35	3.90	8,526,622.69	70,033.00	100.00	3,501.65	5.00	66,531.35
其中：										
组合 1 账龄组合	6,919,347.04	77.99	345,967.35	5.00	6,573,379.69	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	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	70,033.00	100.00	3,501.65		66,531.35

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合 1 账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,919,347.04	345,967.35	5.00
合计	6,919,347.04	345,967.35	5.00

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	3,501.65			3,501.65
2023年1月1日余额在当期	3,501.65			3,501.65
--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	342,465.70			342,465.70
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动			
2023年12月31日余额	345,967.35		345,967.35

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(3). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,501.65	342,465.70				345,967.35
合计	3,501.65	342,465.70				345,967.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	6,919,347.04		6,919,347.04	77.99	345,967.35
第二名	1,835,090.43		1,835,090.43	20.68	
第三名	118,152.57		118,152.57	1.33	
合计	8,872,590.04		8,872,590.04	100.00	345,967.35

其他说明：

适用 不适用

**2、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	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

其他说明：

适用 不适用

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。

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：  
适用 不适用

**应收股利**

**(1). 应收股利**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
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). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中泰信托有限责任公司	180,000,000.00		0	应收关联方股利 预计可收回
合计	180,000,000.00		0	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	648,601,370.24	1,006,317,853.54
1 年以内小计	648,601,370.24	1,006,317,853.54
1 至 2 年	435,123,016.28	475,710,798.46
2 至 3 年	347,719,100.00	318,646,349.51
3 年以上		
3 至 4 年	84,166,232.81	277,744,715.15
4 至 5 年	124,632,227.29	
5 年以上	2,000,000.00	2,000,000.00
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**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	2,000,000.00	2,642,300.00
内部往来款	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). 坏账准备计提情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	1,129,113.45			1,129,113.45
2023年1月1日余额在本期	1,129,113.45			1,129,113.45
--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				
2023年12月31日余额	1,000,000.00			1,000,000.00

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

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			
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	50.00

**(2) 合并范围内关联方组合**

账龄	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		

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提 坏账准备	1,129,113.45		129,113.45			1,000,000.00
合计	1,129,113.45		129,113.45			1,000,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	545,873,461.00	33.24	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	
第二名	288,085,093.23	17.54	往来款	1年以内、1-2年	
第三名	273,628,870.97	16.66	往来款	1年以内、2-3年、3-4年、4-5年	
第四名	218,393,263.86	13.30	往来款	1年以内	
第五名	210,211,589.12	12.80	往来款	1年以内、1-2年	
合计	1,536,192,278.18	93.54			

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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		

新黄浦 2023 年年度报告

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限公司	13,500,000.00			13,500,000.00	
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
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	
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
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							
小计	1,640,217,949.34		1,000,000.00	68,854,403.45	5,511,763.28	-180,000,000.00				1,533,584,116.07	12,579,190.46
合计	1,640,217,949.34		1,000,000.00	68,854,403.45	5,511,763.28	-180,000,000.00				1,533,584,116.07	12,579,190.46

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。

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

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

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

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

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

## 5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	48,204,000.00	131,465,390.61
权益法核算的长期股权投资收益	68,854,403.45	28,516,725.69
处置长期股权投资产生的投资收益	71,200,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		949,870.31
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	111,474.12	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,000,500.00	
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	189,370,377.57	160,931,986.61

## 6、其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	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		
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	

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

□适用√不适用

其他说明

□适用√不适用

**2、净资产收益率及每股收益**

√适用□不适用

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

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

√适用□不适用

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□适用√不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□适用√不适用

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

□适用√不适用

**4、其他**

□适用√不适用

董事长：赵峥嵘

董事会批准报送日期：2024 年 4 月 29 日

**修订信息**

□适用√不适用