

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司 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、立信会计师事务所（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、公司负责人李钟、主管会计工作负责人顾昕及会计机构负责人（会计主管人员）孙婷声明：
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

公司 2023 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.28 元（含税）。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总股本为 6,096,135,252 股，扣除截至目前已累计回购 49,999,921 股股份，以此计算合计拟派发现金红利 169,291,789.3 元（含税）。2023 年度公司现金分红数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例为 30.49%。本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。预案尚需提交公司年度股东大会年会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本报告“管理层讨论与分析”一节中详细描述公司可能面对的风险，敬请投资者关注并注意投资风险。

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.....	9
第四节	公司治理.....	33
第五节	环境与社会责任.....	49
第六节	重要事项.....	51
第七节	股份变动及股东情况.....	67
第八节	优先股相关情况.....	72
第九节	债券相关情况.....	73
第十节	财务报告.....	84

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作责任人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
	载有董事长签名的2023年年度报告文本原件。

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		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团、上海地产集团	指	上海地产（集团）有限公司（公司控股股东）
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
淞泽置业	指	上海淞泽置业有限公司
新弘农业	指	上海新弘生态农业有限公司
古北物业	指	上海古北物业管理有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

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	中华企业股份有限公司
公司的中文简称	中华企业
公司的外文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	CECL
公司的法定代表人	李钟

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	顾昕	徐健伟
联系地址	上海市浦东新区浦明路1388号6楼	上海市浦东新区浦明路1388号6楼
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市华山路2号
公司办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号5-7楼
公司办公地址的邮政编码	200127
公司网址	中华企业微信公众号
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
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
A股	上海证券交易所	中华企业	600675

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号
	签字会计师姓名	饶海兵、殷昱

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	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	13,187,448,289.13	2,558,828,402.21	2,601,349,489.29	415.37	9,596,898,644.26	9,596,898,644.26
归属于上市公司股东的净利润	555,159,988.34	-57,035,451.49	23,054,529.61	不适用	791,839,242.61	805,278,958.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	226,819,754.01	-921,507,805.82	-810,320,297.75	不适用	536,245,470.17	530,175,900.27
经营活动产生的现金流量净额	-106,422,876.62	177,935,717.57	-1,456,241,244.26	-159.81	2,867,077,765.09	2,870,195,777.31

	2023年末	2022年末		本期 末比 上年 同期 末增 减（ %）	2021年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
属于 上市公 司股 东的 净资 产	14,830,685,278.79	14,394,956,124.11	15,236,036,443.02	3.03	14,711,722,873.15	15,532,513,210.96
总资 产	60,234,993,691.29	66,702,095,188.76	58,710,591,300.28	-9.70	59,302,618,387.15	54,184,620,613.60

（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	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	0.09	-0.01	0.004	不适用	0.13	0.13
稀释每股收益（元/股）	0.09	-0.01	0.004	不适用	0.13	0.13
扣除非经常性损益后的 基本每股收益（元/股）	0.04	-0.15	-0.13	不适用	0.09	0.09
加权平均净资产收益率 （%）	3.80	-0.39	0.15	增加4.19个 百分点	4.94	5.02
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 （%）	1.53	-5.27	-5.27	增加6.80个 百分点	3.31	3.31

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

本报告期内，公司向关联方上海地产投资有限公司支付现金购买其持有的上海淞泽置业有限公司2%股权并完成过户及工商变更，上海淞泽置业有限公司纳入合并范围，该合并属于同一控制下企业合并，按照企业会计准则要求，公司对以前年度相关财务报表数据进行了追溯调整。

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	387,807,281.24	2,327,747,345.52	6,753,965,143.88	3,717,928,518.49
归属于上市公司股东的净利润	-284,698,711.85	177,476,529.96	888,441,637.97	-226,059,467.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-313,984,008.34	161,493,335.50	603,521,559.04	-224,211,132.19
经营活动产生的现金流量净额	462,301,648.94	-2,798,021,351.95	881,793,747.01	1,347,503,079.38

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

公司于本报告期第二季度向关联方上海世博土地控股有限公司(现更名:上海地产投资有限公司)支付现金购买其持有的上海淞泽置业有限公司 2%股权并完成过户及工商变更,上海淞泽置业有限公司纳入合并范围,该合并属于同一控制下企业合并,按照企业会计准则要求,公司对一季度相关财务报表数据进行了追溯调整。

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	328,967,986.05		767,627,376.30	176,622,835.23
计入当期损益的政府补助,但	26,158,130.28		36,409,550.94	59,683,325.92

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				
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	4,003,221.21		-12,892,543.36	-1,756,063.32
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,327,993.96		166,305,114.54	114,872,351.79
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-71,666.69		-26,959,526.63	-677,766.04
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			-4,183,643.25	
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	2,592,550.20		14,294,678.87	-3,911,063.42
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	41,091,071.90		64,676,324.64	70,500,058.33
少数股东权益影响额（税后）	-4,453,091.22		11,452,328.44	18,739,789.39
合计	328,340,234.33		864,472,354.33	255,593,772.44

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	41,695,087.26	44,682,273.04	2,987,185.78	2,987,185.78
其他非流动金融资产	4,671,863.76	4,671,863.76	0.00	0.00
合计	46,366,951.02	49,354,136.80	2,987,185.78	2,987,185.78

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，面对错综复杂的外部环境，公司坚决强化党建引领，以强烈的责任感和紧迫感，迎难而上，主动作为，攻坚克难，奋力拼搏，聚焦裨节难题，优化管控流程，加快新赛道培育与布局的落地落实，继续在推进项目开发、拓展土地资源获取、强化产品力提升、妥善处置历史遗留问题、加大“修枝剪叶”等工作上下功夫、促实效，奋力推动企业持续发展，不断实现新突破，较好完成了全年目标任务。

1、推进党建教育，厚植企业文化

报告期内，公司把深入学习贯彻党的二十大报告精神、积极开展主题教育作为首要政治任务 and 头等大事来抓，坚持党的领导体系与公司治理深度融合，为公司高质量发展提供坚强政治保障。同时公司上下聚焦三年行动计划，凝心聚力、共谋发展，不断深化文明创建，持续做好结对帮扶，厚植企业文化，彰显国企担当。

2、深化主业经营，多赛道齐头并进

报告期内，公司进一步优化房地产开发及资产经营，在加快落实推进新赛道上持续发力，深化现代农业和物业服务生活板块，完善战略落地举措。房地产开发板块对标拿地、开工、销售和交付等关键时间点，完成了住宅项目标准建设工期指引的修订；资产经营围绕“持有、培育、去化”三方面，完成包含经营性资产及存货土地在内的企业资产库建立；物业服务完成设立6个中心、8个事业部，统一职能部门办公和审批系统，对各物业公司及其下属企业全面实施统一提级管理；公司所属新弘农业增资完成，现代农业已初步搭建“农业生产、鲜食工厂、食材供应链、团餐服务、生鲜零售”五大业务板块。

3、充实土地储备，落实可持续发展

报告期内，公司对土地市场进行全面梳理和研判，制定项目投资拓展管理流程指引，努力拓展土地资源。一方面积极对接城市更新资源，另一方面加大攻坚突破市场化拿地力度，于当年4月以20.105亿元成功竞得热点地块——闵行区莘庄16A-07A住宅地块（中企云启春申项目），随着该幅地块的成功竞得，为公司新增土地储备打下坚实基础，也为企业可持续发展做出贡献。

4、推进项目建设，加速资金回笼

报告期内，公司各项目建设持续推进。完成中企云萃江湾、光华雅境及海睿滨江项目竣工和交付，推进中企云启春申项目开工及首批主体结构出正负零，实现中企云萃森林、中企誉品银湖湾及中企云启春申项目开盘，推动中企国际金融中心（E06-2）及中企未来世纪大厦（E17-4）两商办项目竣工备案及招商。全年主要项目的顺利推进结转为公司2023年利润实现奠定了基础。资金是企业持续经营的生命，公司始终秉持现金为王可持续发展的理念，加速各类项目回款，截至报告期末，公司累计完成回款104.41亿元，同时对存量尾盘项目的历史遗留问题及存货情况进行新一轮梳理、摸排，进一步盘实各项目及产品业态的实际情况，抓紧去化。

5、产业布局升级，服务城市生活

报告期内，定位中企城市生活餐食服务、都市现代农业的新弘农业公司于2023年2月完成增资，注册资本金增至2亿元人民币；2023年6月1日成立的中企食当家（上海）城市生活服务有限公司，作为轻资产业务运作主体及闵行工厂生产销售法人主体，承接内外部团餐及供应链业务；2023年6月27日完成原市教委下属上海高校餐饮管理有限公司100%股权收购，实现新弘农业进军上海高校团餐市场重要布局；闵行净菜鲜食工厂一期项目建成投产运营，布局和升级转型团餐供应链运营系统，已成功申报农业产业化上海市重点龙头企业。同时，公司于崇明基地新申请了设施用地20余亩预留发展潜能。2023年新弘农业已初步构建完成都市农业产一加一销一体化产业链为核心竞争力的城市生活餐食服务体系。

6、多元融资渠道，护航稳健经营

报告期内，公司在资本市场积极开展股权融资和债权融资。股权融资方面，关于向特定对象发行股票申请于2024年1月5日获得上海证券交易所受理。债权融资方面，2023年1月成功发行7.5亿元公司债券，发行利率3.57%，创下中华企业各期限、各品种融资产品最低利率、创近三年以来同评级、2+2年期公司债最低利率。同年11月，上海证券交易所正式受理85.07亿元公司债注册申请。此外，公司还通过探索经营性物业贷款、资产证券化CMBS、REITs等各类创新融资模式，盘活资产流动性，减轻持有型资产资金沉淀问题，护航企业稳健经营。

7、重视人才培养，提升专业技能

报告期内，公司开展以“中企学堂”为主的培训赋能平台建设，助力青年员工多元发展。全年共举办18期，近60名青年骨干走上讲台，进行专业理论、通用知识、专业技能和实操案例等的讲授，在此基础上，公司积极打造“学用相长、训战一体”的多元发展平台，选派员工参与集团专项工作并赴一线交流轮岗，促进人才内外良性循环，提升员工队伍整体技能。凝心聚力、共谋发展，彰显国企社会责任。

二、报告期内公司所处行业情况

1、房地产宏观经济市场分析

2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，但房价下跌预期仍在的因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改。2023 年全年，我国 GDP 同比增长 5.2%，顺利实现全年 5%左右的增长目标，但“三驾马车”中，2024 年初出口同比增速持续收窄；固定资产投资同比增速也收窄至 2.9%，房地产开发投资降幅仍在扩大。

2023 年，我国房地产市场仍处于下行阶段，房企资金面承压未改。在供求发生重大变化的新形势下，市场格局与企业格局继续面临调整，长期来看，房地产市场十万亿规模仍在，不同城市、不同需求仍有结构性机会。整体来看，房地产市场的持续低迷以及行业风险的积聚对整个宏观经济、金融系统的稳定均带来了不利影响，稳定房地产市场对于稳定宏观经济大盘至关重要。在 7 月 24 日中央政治局会议提出要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”的重要背景下，过去市场过热阶段出台的限制性政策正在逐步退出或优化。

此外，降低购房成本、降低购房门槛仍是政策优化聚焦点，核心一二线城市首套、二套首付比例有望进一步下降，一线城市也有望按需、因区施策优化限购政策，二线城市或全面取消限购政策；更多地级城市或通过发放购房补贴等方式促进购房需求释放。同时，政策仍将侧重缓解房地产企业的资金压力和防控风险，金融机构或继续加大对房企的资金支持力度，待“三个不低于”等相关政策能够实质性细化落实，将有利于改善企业融资环境。另外，“保交楼”资金和配套举措或进一步跟进，稳定市场预期。同时，涉及待售住宅、非住宅闲置项目、未开发土地等存量盘活的政策，亦是为企业提供流动性支持的重要方面。

2、土地市场分析

土地方面，2023 年 300 城住宅用地供求同比降幅均超两成，央国企仍是拿地主力，年底多地取消地价上限，土拍分化加剧。据中国指数研究院初步统计，2023 年全国 300 城住宅用地推出、成交面积分别同比下降 22.4%、23.1%，绝对规模均处近十年同期最低水平，土拍整体低迷态势未改。为提高房企参拍意愿，各地政府不断调整供地结构，带动成交楼面均价同比上涨 7.6%。在全国土拍市场供应量下行状态下，地方政府财政压力较大，叠加受 2022 年 10 月“财政部严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口”影响，地方平台拿地现象减少，央国企资金优势凸显，地方国资托底乏力。

三、报告期内公司从事的业务情况

中华企业股份有限公司于 1954 年创建，1993 年改制 A 股上市，是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，经营范围涵盖住宅项目开发、商办项目开发、持有物业经营、物业管理等。公司经过六十九年的发展，积累了丰富的房地产开发与城市开发建设经验，通过提高产品质量，提高资产效益，做深社区服务，持续提升客户满意度，扩大中企品牌影响力。近年来，公司聚焦房地产开发及资产经营，深化现代农业和物业服务生活板块，通过深耕上海，积极参与上海地产集团“城市更新平台”建设，以服务集团“区域整体开发”为导向，加强市场化土地资源拓展，增强发展后劲，努力深化城市生活服务板块，致力于成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、发展战略明确

公司十四五战略规划定位为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”，聚焦房地产开发、资产经营、现代农业和物业服务生活等板块。

2、产业协同发展

公司发展主业的同时，全力打造城市生活服务板块，积极培育形成新的业绩增长点。旗下子公司新弘农业作为公司针对城市生活餐食服务、都市现代农业的产业投资与资产管理平台，已初步构建以都市农业产-加-销一体化产业链为核心竞争力的城市生活餐食服务体系。旗下物业品牌古北物业集团（筹）对标“国内领先、国际先进”的要求，构建以物业管理为平台，物业多元经营与物业专业服务为发展的“一体两翼”产业结构，业务规模、专业能力和服务品质均位列行业前茅，参与了《公众物业管理服务认证要求》的认证，实现了企业品牌影响力再提升。

3、股东回报稳定

在国内经济复苏动能放缓的环境下，公司始终注重股东回报，上市以来累计现金分红 41.71 亿元。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 131.87 亿元，较去年同期增加 415.37%，实现归属于上市公司股东的净利润为 5.55 亿元，较去年同期增加 6.12 亿元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.27 亿元，较去年同期增加 11.48 亿元。

（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	13,187,448,289.13	2,558,828,402.21	415.37
营业成本	9,200,494,172.73	1,862,609,194.03	393.96
销售费用	150,334,571.42	126,225,730.38	19.10
管理费用	373,385,776.76	374,208,590.06	-0.22
财务费用	784,054,636.00	593,521,349.47	32.10
经营活动产生的现金流量净额	-106,422,876.62	177,935,717.57	-159.81
投资活动产生的现金流量净额	1,985,873,767.14	3,877,592,519.42	-48.79
筹资活动产生的现金流量净额	-823,814,567.91	-1,018,397,991.50	不适用
税金及附加	1,298,399,323.70	407,936,320.12	218.28
投资收益	270,479,616.73	778,017,482.17	-65.23
资产减值损失	-671,409,871.97	-8,566,474.02	不适用

营业收入变动原因说明：主要系多个预售项目在 2023 年达到交付条件，公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期增加所致。

营业成本变动原因说明：主要系报告期内公司结转的营业收入较上年同期增加，结转的营业成本相应增加。

销售费用变动原因说明：主要系报告期内公司发生的销售代理服务及维修费较上年同期增加所致。

管理费用变动原因说明：主要系报告期内公司严控各项管理费用支出。

财务费用变动原因说明：主要系报告期内公司平均带息负债规模增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内公司支付的各项税费较上年同期增加，销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内公司收回投资收到的现金以及取得投资收益收到的现金较上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内公司取得借款收到的现金较上年同期增加。

税金及附加变动原因说明：主要系报告期内部分结利项目增值率较高，计提土地增值税较大所致。

投资收益变动原因说明：主要系报告期内公司处置长期股权投资产生的投资收益较上年同期减少。

资产减值损失变动原因说明：主要系报告期内公司对多个资产项目计提资产减值损失所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 99.72%，比上年同期占比增加 0.28 个百分点；营业成本中主营业务成本占 99.79%，比上年同期增加 0.44 个百分点；公司主营业务较为稳定。

(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 (%)
商业	225,240,627.32	248,869,413.36	-10.49	-9.05	2.56	减少 12.50 个百分点
房地产业	12,311,017,553.02	8,344,279,077.38	32.22	635.07	716.09	减少 6.73 个百分点
服务业	12,116,221.43	1,126,589.09	90.70	39.73	-59.87	增加 23.08 个百分点
物业管理	601,697,865.04	587,162,368.74	2.42	-1.90	0.78	减少 2.59 个百分点
合计	13,150,072,266.81	9,181,437,448.57	30.18	416.81	396.14	增加 2.91 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 (%)
开发产品	11,622,938,993.98	7,960,665,225.18	31.51	867.12	1143.21	减少 15.21 个百分点
租赁	693,583,146.20	390,042,686.21	43.76	44.35	-0.56	增加 25.40 个百分点
劳务收入	615,291,522.99	589,867,405.61	4.13	-1.87	-0.04	减少 1.75 个百分点
商品收入	218,258,603.64	240,862,131.57	-10.36	-7.19	5.71	减少 13.47 个百分点
合计	13,150,072,266.81	9,181,437,448.57	30.18	416.81	396.14	增加 2.91 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	营业成本	毛利率比上年

			(%)	比上年增 减 (%)	比上年增 减 (%)	增减 (%)
上海地区	12,849,222,405.54	8,863,744,011.23	31.02	567.88	561.00	增加 0.72 个百分点
江苏地区	239,256,445.66	256,745,208.93	-7.31	-58.61	-44.33	减少 27.53 个百分点
浙江地区	1,326,436.15	986,803.39	25.60	-56.39	-66.67	增加 22.95 个百分点
安徽地区	15,949,859.98	21,451,063.52	-34.49	-27.52	-34.10	增加 13.44 个百分点
吉林地区	44,317,119.48	38,510,361.50	13.10	153.77	198.89	减少 13.12 个百分点
合计	13,150,072,266.81	9,181,437,448.57	30.18	416.81	396.14	增加 2.91 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

房地产业、开发产品、上海地区营业收入及营业成本较上年增加，主要系多个预售项目在 2023 年达到交付条件，公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期增加所致。

(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
商业	商业	248,869,413.36	2.70	242,662,303.43	13.04	2.56	
房地产业	房地产业	8,344,279,077.38	90.69	1,022,471,110.19	54.89	716.09	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目增加，成本相应增加
服务业	服务业	1,126,589.09	0.01	2,807,262.93	0.15	-59.87	主要系报告期内子公司土地看管成本较上年同期减少

物业管理	物业管理	587,162,368.74	6.38	582,621,330.37	31.28	0.78	
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
开发产品	开发产品	7,960,665,225.18	86.53	640,333,476.89	34.38	1143.21	主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目增加，成本相应增加
租赁	租赁	390,042,686.21	4.24	392,252,753.55	21.06	-0.56	
劳务收入	劳务收入	589,867,405.61	6.41	590,129,984.53	31.68	-0.04	
商品收入	商品收入	240,862,131.57	2.62	227,845,791.95	12.23	5.71	

(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

本报告期内，公司向关联方上海世博土地控股有限公司（现更名：上海地产投资有限公司）支付现金购买其持有的上海淞泽置业有限公司 2% 股权并完成过户及工商变更，上海淞泽置业有限公司纳入合并范围，该合并属于同一控制下企业合并，按照企业会计准则要求，公司对以前年度相关财务报表数据进行了追溯调整。

(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 73,395.81 万元，占年度销售总额 5.56%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 6,909.06 万元，占年度销售总额 0.52 %。

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 5 名供应商中

前五名供应商采购额 156,929.48 万元，占年度采购总额 59.05%；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

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	150,334,571.42	126,225,730.38	19.10
管理费用	373,385,776.76	374,208,590.06	-0.22
财务费用	784,054,636.00	593,521,349.47	32.10
所得税费用	584,710,569.39	86,443,732.43	576.41

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	-106,422,876.62	177,935,717.57	-159.81
投资活动产生的现金流量净额	1,985,873,767.14	3,877,592,519.42	-48.79
筹资活动产生的现金流量净额	-823,814,567.91	-1,018,397,991.50	不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

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
其他流动资产	113,635.30	1.89	85,702.08	1.28	32.59	主要系报告期内公司预缴企业所得税及增值税等流转税所致
固定资产	71,379.71	1.19	37,816.81	0.57	88.75	主要系报告期内子公司自持住宅由存货转固定资产
递延所得税资产	95,788.97	1.59	162,469.13	2.44	-41.04	主要系报告期内子公司取得以前年度企业所得税退税
应付账款	244,156.56	4.05	178,661.63	2.68	36.66	主要系报告期内子公司应付工程款增加
应交税费	219,602.52	3.65	527,675.23	7.91	-58.38	主要系本报告期内子公司缴纳土地增值税
其他应付款	368,554.35	6.12	629,024.02	9.43	-41.41	主要系报告期内子公司归还少数股东借款
一年内到期的非流动负债	841,006.85	13.96	155,164.13	2.33	442.01	主要系公司发行的公司债将于一年内到期或回售行权，由应付债券重分类至一年内到期的非流动负债
应付债券	546,097.63	9.07	1,032,920.39	15.49	-47.13	主要系公司发

						行的公司债将于一年内到期或回售行权，由应付债券重分类至一年内到期的非流动负债
--	--	--	--	--	--	----------------------------------------

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 144,828.66（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.0002%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□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	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	22,033.23	售房监管资金、保函保证金、净房款、司法冻结款等
存货	298,819.66	借款抵押
投资性房地产	363,684.36	借款抵押
固定资产	25,850.57	借款抵押
长期股权投资	151,386.52	借款质押
合计	861,774.33	

注：受限的长期股权投资为对子公司的投资

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

公司主营业务所属行业为房地产，据国家统计局统计，2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%。其中，住宅投资 83,820 亿元，比上年下降 9.3%。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。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

宅销售面积比上年下降 8.2%，办公楼销售面积下降 9.0%，商业营业用房销售面积下降 12.0%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%。

公司与本行业相关的经营性信息分析请见本报告中第三节/一“经营情况讨论与分析”及第三节/二“报告期内公司所属行业情况”。

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

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	江苏省扬州市	11.1	0	24.49	否	不适用	不适用
2	上海浦东新区	5.99	0	23.27	是	23.27	51%
3	上海松江区	4.13	0	11.13	否	不适用	不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海浦东新区	三林楔形绿地(05-11)地块	住宅	在建	2.77	6.38	9.16	9.16	0	193.63	8.95
2	上海浦东新区	三林楔形绿地(05-14)地块	住宅	在建	2.58	6.44	10.14	10.14	0		
3	宝山区	顾村0414-02/0415-01地块项目	住宅	在建	3.96	7.93	11.91	11.91	0	30.40	4.06

4	上海浦东新区	黄浦江沿岸E8E10单元E23-3地块项目	公寓	竣工	1.30	3.30	5.40	0	5.40	15.74	2.77
5	上海浦东新区	黄浦江沿岸E10单元E06-2地块商业办公项目	商办	竣工	1.87	7.47	11.99	0	11.99	29.58	1.78
6	上海浦东新区	黄浦江沿岸E8单元E17-4地块商业办公项目	商办	竣工	0.77	1.90	3.28	0	3.28	7.76	0.47
7	杨浦区	新江湾社区N091104单元B2-01地块	住宅	竣工	4.53	7.26	11.62	0	11.62	47.91	1.61
8	宝山区	宝山顾村0422-1地块	住宅	竣工	2.81	5.27	7.94	0	7.94	19.12	0.72
9	松江区	广富林03-04地	住宅	新开工	5.02	9.04	13.57	13.57	0	104.02	10.49

		块项目									
10	松江区	广富林07-10地块项目	住宅	新开工	5.36	8.58	13.29	13.29	0		
11	闵行区	闵行莘庄16A-05A地块项目	住宅	新开工	2.09	4.19	6.58	6.58	0	26.38	22.42

注：公司子公司上海淞泽置业有限公司开发的三林 9 单元由四幅宗地组成，包括 05-11、05-14、06-07 和 08-02 四个地块，四个地块预计总投资额为 193.63 亿元。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	云萃林森项目	住宅	116,009.16	80,225.74	0	0	126,284.39
2	上海	誉品银湾项目	住宅	32,921.08	11,265.24	0	0	32,921.08
3	上海	云启春项目	住宅	29,331.06	1,323.26	0	0	29,331.06
4	上海	16号公馆项目	住宅	3,327.42	2,557.40	2,633.79	22,342.56	839.79
5	上海	水岸一期项目	商业	3,902.21	3,902.21	3,902.21	4,447.61	
6	上海	印象城五区项目	商业	1,548.43	1,548.43	1,548.43	3,657.24	

7	上海	古萃北庭项目	住宅	1,377.84	241.77	241.77	246.38	1,201.04
8	江苏	中企城项目	住宅	223.33	223.33	511.55	584	410.67
9	江苏	尚海荟项目	商业	3,624.53	1,020.78			3,624.53
10	江苏	无錫誉城项目	商业	5,371.05	1,396.12	1,045.96	2,103.67	4,527.32
11	江苏	燕平里项目	住宅	552.23	552.23	552.23	2,013.61	0
12	江苏	城际ABC项目	商业	1,148.06	1,148.06	1,148.06	1,287.71	7,241.32
13	江苏	檀悦名居项目	住宅	12,414.01	8,127.93	7,792.97	7,142.26	4,850.65
14	江苏	檀悦名居项目	商业	5,040.52	2,044.07	1,930.79	1,465.75	3,109.55
15	江苏	檀悦名居项目	酒店式公寓	17,656.2	308.65	385.45	292.35	17,691.73
16	江苏	回龙山庄项目	住宅	29,942.3	6,619.43	6,781.73	5,950.97	23,472.89
17	江苏	回龙山庄项目	商业	1,357.90	0			1,357.9
18	安徽	合中肥星项目	写字楼	9,797.6	191.44	191.44	141.54	9,606.19
19	吉林	江宸山院项目	一期住宅	6,860.13	5,360.21	5441.42	4,038.74	1,824.68
20	吉林	江宸山院项目	二期住宅	30,515.44	522.51	554.54	392.97	32,858.99
21	上海	臻办庭公和楼商铺	商业			12,321.41	46,147	

23	上海	中企睿滨江	住宅			32,516.35	313,191.71	
24	上海	中企萃江湾	住宅			59,269.5	527,473.34	
25	上海	中企华雅境	住宅			45,474.01	198,156.36	
26	上海	天虹大楼	办公			935.56	1,764.4	
27	上海	国客中心	商业			3,324.18	8,220.40	

报告期内，公司共计实现销售金额 974,933.30 万元，销售面积 128,578.81 平方米，实现结转收入金额 1,162,293.90 万元，结转面积 188,503.35 平方米（不含车位），报告期末待结转面积 301,153.78 平方米（不含车位），待结转面积未来可能根据经营需要而调整。

上述项目为公司报告期内主要销售项目，其中可供出售面积为项目在报告期及之前已取得预售文件且在报告期内实际可供出售的面积。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	古北国际财富中心二期	办公楼	68,647.98	13,831.64	87.5	否	不适用
2	上海	古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287.36	6,308.07	87.5	否	不适用
3	上海	漕溪路 198 号地块	土地	38,619	3,201.75	100	否	不适用
4	上海	中星城	办公、商业	60,238.09	4,520.00	100	否	不适用
5	上海	凉城购物中心	商业	45,094.75	3,490.45	100	否	不适用
6	上海	中星铂尔	酒店	66,591.08	2,389.06	100	否	不适用

		曼大酒店						
7	上海	新城大厦	办公楼	19,767.31	1,647.15	100	否	不适用
8	上海	中企滨江世纪大厦	文化、商业	6,934.31	1,422.77	100	否	不适用
9	上海	中企滨江金融中心	商业	6,383.50	1,509.68	100	否	不适用
10	上海	中企未来世纪大厦	办公、商业	19,593.57	1,994.13	100	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：亿元 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
237.96	4.34	2.30

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

报告期内，公司对外股权投资具体情况如下：

币种：人民币

公司名称	增资/收购前注册资本（万元）	增资/收购后注册资本（万元）	公司原有权益	公司增资/收购后拥有权益	情况说明
上海淞泽置业有限公司	300,000	300,000	49%	51%	收购，已完成工商变更（注1）
上海新弘生态农业有限公司	1,000	20,000	100%	100%	增资，已完成工商变更（注2）
中企食当家（上海）城市生活服务有限公司	0	2,000	0	100%	新设，已完成工商变更
上海高校餐饮管理有限公司	100	100	0	100%	收购，已完成工商变更

1、具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2023-003、014 号公告。

2、具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2022-053 号公告。

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下：

币种：人民币

公司名称	减资/清算前注册资本（万元）	减资/清算后注册资本（万元）	公司原有权益	公司减资/清算后拥有权益	情况说明
上海沁钻置业有限公司	500	0	100%	0	完成清算注销
上海龙宁房地产开发有限公司	16,000	0	100%	0	完成清算注销
上海古北朱家角置业有限公司	120,000	0	87.5%	0	完成清算注销
上海瀛翔投资咨询有限公司	1,500	0	90%	0	完成清算注销
上海瀛利置业有限公司	800	0	45%	0	完成清算注销

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

公司成功竞得上海市闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块的国有建设用地使用权。具体内容详见公司于上海证券交易所网站发布的《中华企业股份有限公司关于成功竞得上海市闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块的公告》（编号：临 2023-016）。

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	41,695,087.26	2,987,185.78						44,682,273.04
其他	4,671,863.76							4,671,863.76
合计	46,366,951.02	2,987,185.78						49,354,136.80

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600837	海通证券	105,604,009.67	自有资金	39,539,500.00	3,094,000.00					42,633,500.00	交易性金融资产

股票	601229	上海 银行	40,100.00	自有 资金	802,406.61	8,146.26					810,552.87	交易 性金 融资 产
股票	600638	新黄 浦	556,874.50	自有 资金	1,353,180.65	-114,960.48					1,238,220.17	交易 性金 融资 产
合计	/	/	106,200,984.17	/	41,695,087.26	2,987,185.78					44,682,273.04	/

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

公司根据自身发展规划，为有效盘活公司存量资产，公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让公司下属公司上海环江投资发展有限公司所持有上海申阳滨江投资开发有限公司 75%的股权及相关债权。具体内容及进展详见公司于上海证券交易所网站发布的《中华企业股份有限公司关于公开挂牌转让控股子公司股权的公告》（编号：临 2023-018）、《中华企业股份有限公司关于公开挂牌转让控股子公司股权的进展公告》（编号：临 2023-029）、《中华企业股份有限公司关于公开挂牌转让控股子公司股权的进展公告》（编号：临 2023-039）。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归母净资产	营业收入	营业利润	归母净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	房地产开发	20,930.00	334,458.09	131,023.99	66,759.96	1,599.90	1,285.40
上海原经房地产（集团）有限公司	90.00%	房地产开发	30,000.00	211,571.47	116,958.08	18,181.91	-2,242.85	-4,912.20
上海中星（集团）有限公司	100.00%	房地产开发	100,000.00	2,242,094.67	1,178,675.11	482,011.62	100,671.62	63,516.73
上海润钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	99,000.00	226,469.95	158,974.57	527,607.77	83,667.05	61,505.36
上海洵钻房地产开	100.00%	房地产	60,000.00	95,686.19	76,747.36	198,252.60	24,637.40	17,441.11

发有 限公 司		开 发						
上海 洋钻 房地 产开 发有 限公 司	100.00%	房 地 产 开 发	220,000.00	863,337.05	216,313.11	0.00	-4,562.62	-3,421.96
上海 鸿钻 房地 产开 发有 限公 司	100.00%	房 地 产 开 发	60,000.00	234,088.80	58,795.08	0.00	-1,606.56	-1,204.92
上海 淞泽 置业 有限 公司	51.00%	房 地 产 开 发	300,000.00	1,714,625.29	294,313.65	0.00	-3,300.23	-2,529.82

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、行业政策趋势

展望 2024 年，全球经济增长放缓，外需或延续低迷态势，“一带一路”对我国出口的带动作用有望继续显现，消费超预期走强概率较低，稳投资的必要性更加强烈。2023 年 12 月中央经济工作会议提出要“坚持稳中求进、以进促稳、先立后破”“要强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强政策工具创新和协调配合”，预计未来货币政策将进一步发力稳经济，财政政策亦有望协同跟进，更好地释放经济发展潜能。

2、行业发展趋势

2024 年，全国新房市场短期依然面临下行压力，不同房企需要结合自身情况制定相应策略，穿越周期。根据中国指数研究院发布《中国房地产市场 2023 总结&2024 展望》，在满足假设条件、不发生超预期事件的前提下，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2024 年全国房地产市场将呈现“销售规模仍有下行压力，新开工面积、开发投资或继续回落”的特点。一线城市限购、限贷等政策仍有较大优化空间，且城中村改造进程有望加快推进，优质供给增加也有望对市场形成一定支撑，预计一线城市新房销售面积继续稳中有增。二线城市 2024 年市场有望底部企稳。三四线城市 2024 年新房销售规模预计将继续下行。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2024 年，公司将根据地产集团要求和公司经营发展现状，持续研究公司发展战略路径，聚焦公司中长期战略目标，进一步深化细化主业、聚焦赛道、明确路径，推动改革转型落地，在巩固房地产开发业务固有优势的基础上，再接再厉走深走实城市生活服务领域新赛道培育与布局，着力构建市场化拓展机制，积极融入城市更新建设，致力于打造成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2024 年，公司根据十四五规划，结合业务实际，将进一步提升房地产开发能级、优化资产经营能效、围绕推动改革转型落地，提高物业服务水平、完善布局现代农业赛道，再接再厉走深走实新赛道培育与布局，积极融入城市更新建设，持续推进上市公司经营健康度。

1、聚焦主业发展，推进项目竣工

2024 年，公司将继续提升自身开发能力建设、提升产品力、加快销售去化、优化组织能级，深化市场资源拓展、充分对接地产集团资源，进一步采取针对性措施，促进房地产开发效率提升、管理精益、产品优化。一是加强产品力提升，推进“优化产品设计、加强现场管控、优化项目营销、提升客户满意”相关措施的实施落地，进一步深化产品力支撑体系，力求通过高品质的项目开发，持续提升客户满意度，优化口碑。二是通过积极参与城市更新及寻求外部企业参股等方式，聚焦拓展市场化土地资源，维护好土地储备厚度，为健康长远发展提供支撑。在项目建设上，将着力推进中企誉品银湖湾 06-02 地块的施工建设。

2、优化资产结构，加强产业联动

2024 年，公司持续加强经营资产提效、结构优化，积极调整资产结构，根据“三库”评价标准，做好存量资产“持有库、培育库、去化库”三库建设；针对回报率低、老破小、后期维护维修费用高的低效资产，维持去化力度，确保资产结构良好状态。联手物业公司与食当家优势，提高基础服务标准，提供多种形式配套服务，提升运营及招商附加值。在存量续租、新增物业招商拓展等方面，将充分依据地产集团招商平台，紧密联系投促办、街道等政府部门，建立良好的信息沟通渠道，充分参与政府招商活动。

3、调整基础管理，提升物业服务

2024 年，公司将在物业板块完成“六个统一”的基础上，进一步深化降本增效、增值业务拓展、强化基础管理。一是通过去化低效存量项目控制经营成本；通过做强基础管理，完善管理标准，提升客户体验感和忠诚度；通过整合智慧物业管理平台，进一步完善提升古北智慧物业服务管理平台的建设。二是在居住、商办等物业服务基础上，深耕交通枢纽等公共设施物业板块；同时，积极争取集团系统内项目资源，探索同业收购与股权合作，做强基础业务规模，做大物业品牌价值。

4、持续升级布局，强化现代农业

2024 年，新弘农业公司将紧密围绕地产集团及中华企业发展战略，继续重点布局食材供应链和团餐服务两大主营业务。一是加快闵行加工中心二期建设，为公司预制菜产能全面释放打下良好基础，缩短产能爬坡时间；同时持续加强研发投入，形成可稳定供应且具备一定市场竞争力的产品库并持续优化产品配方，进一步提升产品竞争力。二是贯彻标准化菜品研发烹饪，提升食当家净菜工厂的前端产能，满足菜品多样化的客户需求，提供健康、美味、多样化的智慧团餐，打造食当家拳头菜品。三是强化农业用地资产管理职责，确保基地土地及资产安全，继续维护基地农产品良好品牌形象，做好宣传推广，扩大品牌影响力。

5、完善 ESG 管理，推动可持续发展

2024 年，公司将积极践行可持续发展理念，努力与社会和环境和谐相融，创造长期稳定的社会、环境以及企业价值。将 ESG 管理纳入企业的各个环节以提升整体的管控和风险管理水平，在规范治理、绿色建筑、节能减碳、员工发展、乡村振兴等方面积极探索，强化企业 ESG 能力建设，逐步提高 ESG 管理水平，不断完善 ESG 方面的信息披露，并努力提升 ESG 竞争力，推动企业可持续发展。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

现阶段中国经济下行压力加大，同时主要经济体经济增长持续放缓、前景尚不明朗，国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系，使房地产市场产生波动。此外，为了促进房地产行业良性循环和健康发展，有关部门出台了一系列政策支持房地产企业合理融资需求，行业政策环境逐步改善。公司将密切关注后续调控政策走向，同时进一步深化转型升级，夯实企业发展基础，以更好应对调控政策可能变化带来的影响。

2、市场风险

近年来，房地产行业总体增速放缓，从增量市场向存量市场转变。尽管需求端及信贷环境有所优化，但房地产市场深度调整态势未改，未来房地产行业的调控政策仍存在不确定性。此外，项目回收期长、运营人员扩张要求紧迫、管理范围广等因素，对公司投融资能力、运营成本控制、项目安全管理机制也提出更高要求。

3、经营风险

中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营。房地产开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。面对一系列困难和挑战，公司将进一步完善防范措施，增加土地储备，加快资金回笼，构筑强大的抗冲击能力，来应对未来可能面临潜在的经营风险。

(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》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，加强信息披露工作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责、认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对关联交易事项进行回避表决，维护股东利益，确保公司合规运作，稳定、健康、持续的发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会一次，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面严格遵照规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避，保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务方面相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由审计委员会出具审核意见；对于达到披露标准的关联交易依法披露。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司董事了解作为董事的权利、义务和责任，能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》等相关法律法规的规定，公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成结构合理。各专门委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在审议公司关联交易、高级管理人员聘任等重大事项的过程中提出有建设性的意见与建议。

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，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务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，并独立发表意见。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

6、关于信息披露与透明度：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》要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站等指定媒体披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者，尤其是中小股东的合法权益。公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

7、关于投资者关系及相关利益者：公司指定董事会办公室专人负责投资者关系管理工作，通过多渠道积极与投资者保持良性的互动关系。一是通过热线电话与 e 互动线上问答方式进行交流，就投资者普遍关心的公司经营等事项进行阐述，保障广大投资者的知情权；二是做好机构投资者现场调研与实地考察的接待工作，通过建立长期、稳定的沟通机制，提高了公司在资本市场的透明度。报告期内，公司共召开 3 次业绩说明会。

8、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司

的内部控制有效性进行内审。持续推进建章立制，提升内控水平，并由专业机构就新出台的各类制度、指引和流程开展合规性审核。

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

公司控股股东为地产集团。地产集团定位为功能性企业，作为上海重要的城市更新平台，主要从事包括旧区及城中村改造、保障房开发、工业园区产业升级、黄浦江两岸公益设施投资开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资等政府职能衍生相关的业务。

2018年，中华企业完成发行股份购买资产（以下简称“前次重组”），将地产集团控制的除中华企业之外的主要市场化房地产开发业务资产注入中华企业。但因资产权属、盈利能力、属于特定区域等原因，前次重组中部分商品房、商办项目未注入上市公司，上述项目以因历史土地成片开发等原因形成的衍生项目为主，不涉及重大不利影响的同业竞争情形。

2018年重大资产重组完成后，公司与地产集团分别按照各自的业务定位开展经营活动。但在开展政府功能类业务的过程中，根据上海市政府统一安排和部署，地产集团受政府委托进行土地成片开发、城中村改造开发，存在基于整体开发衍生取得少量商品房、商办等房地产开发项目的情形。上述项目主要为受政府要求对取得，且除明确无法转让或变更开发主体的项目外，地产集团已履行相应的对外转让、对外委托开发等程序，不涉及重大不利影响的同业竞争情形。

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
2022年度股东大会年会	2023年6月28日	http://www.sse.com.cn	2023年6月29日	经与会董事、董秘签字确认的股东大会决议已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。

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

控股股东上海地产（集团）有限公司提议增加《关于公司监事调整的议案》作为本次股东大会的临时提案，推荐王静思同志为公司监事候选人。本次股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

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
李钟	董事长	男	58	2021.6.23	2024.6.22	-	-	-		0	是
王昕轶	副董事长	男	47	2022.5.19	2024.6.22	-	-	-		0	是
李剑	副董事长、党委书记	男	52	2023.6.28	2024.6.22	-	-	-		125.87	否
严明勇	董事	男	56	2021.6.23	2024.6.22	-	-	-		0	是
冯晓明	董事、总经理	男	51	2022.5.19	2024.6.22	-	-	-		119.27	是
夏凌	独立董事	男	51	2021.6.23	2024.6.22	-	-	-		13.00	否
邵瑞庆	独立董事	男	66	2021.6.23	2024.6.22	-	-	-		13.00	否
史剑梅	独立董事	女	61	2021.6.23	2024.6.22	-	-	-		13.00	否
沈磊	监事会主席	男	59	2021.6.23	2024.6.22	-	-	-		0	是
王静思	监事	女	52	2023.6.28	2024.6.22	-	-	-		0	是
唐喆	职工监事	男	59	2021.6.23	2024.6.22	36,000	36,000	0		58.96	否
卢云峰	副总经理	男	59	2021.7.28	2024.6.22	60,000	60,000	0		107.50	否
魏铭材	副总经理	男	37	2022.7.29	2024.6.22	-	-	-		78.60	否
顾昕	财务总监、董事会秘书	女	47	2022.6.29	2024.6.22	-	-	-		78.90	是
汪丹(已离任)	副董事长、党委书记	男	49	2022.9.7	2023.1.19					54.89	是

黄俊（已经离任）	监事	男	46	2021.6.23	2023.6.28	-	-	-		0	是
印学青（已离任）	副总经理、董事会秘书	女	55	2021.7.28	2023.12.22	200,140	200,140	0		102.08	否
合计	/	/	/	/	/	296,140	296,140	0	/	765.07	/

备注：

1、2023年1月19日，公司以通讯表决方式召开第十届董事会第二十次临时会议，审议通过关于公司董事变动的议案，具体内容如下：公司董事会同意：提名李剑同志为公司第十届董事会董事候选人，前述董事候选人尚需提交股东大会选举。同时，李剑同志不再担任公司副总经理。

2023年4月14日，公司监事会近日收到监事黄俊先生提交的书面辞职信。黄俊先生因工作原因辞去公司第十届监事会监事职务。

2023年6月16日，公司以通讯表决方式召开第十届监事会第十一次会议，审议通过了《关于公司监事调整的议案》，具体内容如下：同意提名王静思为公司第十届监事会监事候选人，并提交股东大会表决选举。

2023年6月28日，公司召开2022年度股东大会年会，选举李剑为公司董事，王静思为公司监事。

2023年7月10日召开第十届董事会第十四次会议，选举李剑为副董事长。

2023年12月22日，公司董事会收到公司副总经理兼董事会秘书印学青女士的书面辞职申请，印学青女士因达到法定退休年龄向公司董事会申请辞去公司副总经理及董事会秘书的职务。

2023年12月22日，公司以通讯表决方式召开第十届董事会第二十九次临时会议，审议通过《关于指定公司高级管理人员代行董事会秘书职责的议案》，内容如下：公司董事会同意指定公司财务总监顾昕女士代为履行董事会秘书职责。

2024年1月19日，公司以通讯表决方式召开第十届董事会第三十次临时会议，审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》，具体内容如下：公司董事会同意聘任顾昕女士为公司董事会秘书。

具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2023-001、015、030、035、052、2024-004号公告。

2、附注：上表中公司董事、监事、高级管理人员从公司获得的报酬总额为报告期内发放的税前金额。

姓名	主要工作经历
李钟	1965年10月出生，中共党员，硕士研究生，高级工程师。历任上海对外经济贸易工程公司副总经理、总经理、党委副书记，上海外经贸投资（集团）有限公司副总裁、常务副总裁、总裁、董事、党委副书记，上海申虹投资发展有限公司副总经理。现任上海地产（集团）有限公司副总裁，中华企业股份有限公司第十届董事会董事长。
王昕轶	1977年9月出生，中共党员，硕士研究生学历。历任沈阳万科企业有限公司项目发展部投资主管、营销管理部项目营销经理，华润置地沈阳公司营销管理部助理经理、副经理，华润置地沈阳大区营销管理部副总监、总监、总经理，沈阳公司助理总经理，华润置地东北

	大区长春公司副总经理(主持工作)、总经理, 华润置地华南大区党委委员、助理总经理、深圳公司总经理, 华润置地华东大区党委委员、副总经理(主持工作)。现任华润置地华东大区党委书记、总经理, 中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长。
李剑	1971年8月出生, 中共党员。博士研究生, 高级工程师(教授级)。历任上海市建设工程管理有限公司副总工、总经理助理、上海市建设工程管理有限公司副总经理、总工程师、党委委员、上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长、上海地产虹桥建设投资(集团)有限公司建设管理部经理、中华企业股份有限公司副总经理。现任中华企业股份有限公司党委书记、第十届董事会副董事长。
严明勇	1967年4月出生, 研究生学历, 正高级会计师。历任中国水利电力对外公司上海分公司本部财务经理, 上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司成本主管, 中锐控股集团有限公司财务经理, 上海申通地铁集团有限公司财务部副部长, 上海中星(集团)有限公司财务总监、上海地产(集团)有限公司财务管理部经理、资金管理部部长, 中华企业股份有限公司第九届董事会董事。现任上海地产(集团)有限公司财务资金部总经理, 中华企业股份有限公司第十届董事会董事。
冯晓明	1973年2月出生, 中共党员。大学学历, 高级经济师。历任上海闵行联合发展有限公司招商中心总经理助理、投资管理部副经理、业务部副经理(主持工作)、业务部经理、房地产部总经理、副总经理、常务副总经理, 上海地产闵虹(集团)有限公司党委副书记、总经理。现任中华企业股份有限公司党委副书记、第十届董事会董事、总经理。
夏凌	1972年10月出生, 法学博士, 中共党员。历任中华企业股份有限公司第六届、第九届董事会独立董事。现任同济大学法学院副教授, 中国环境与资源法学研究会理事, 北京大成(上海)律师事务所兼职律师, 中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。
邵瑞庆	邵瑞庆, 现任上海立信会计金融学院教授、博士生导师, 兼任中国交通会计学会副会长、上海市会计学会副会长兼学术委员会主任、上海市审计学会常务理事等, 被交通运输部聘为财会专家咨询委员会委员。邵瑞庆兼任中远海运发展股份有限公司独立董事、上海国际港务(集团)股份有限公司独立董事、华东建筑集团股份有限公司独立董事、中国光大银行股份有限公司独立董事、中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。
史剑梅	1963年4月生, 中共党员, 大学学历, 经济师, 信用管理师(一级)。历任上海东方证券资本投资有限公司首席风控官、副总经理, 曾兼任上海梅林正广和股份有限公司独立董事, 上海万业企业股份有限公司独立董事, 光明房地产集团股份有限公司独立董事, 绿能慧充数字能源技术股份有限公司独立董事。现任上海热像科技股份有限公司独立董事、中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。
沈磊	1965年12月出生, 中共党员, 大学学历, 工程师。历任上海市土地管理局资料中心科员, 上海市房屋土地测绘中心地籍科科长助理, 上海市房屋土地管理局建设用地处科员、副主任科员, 上海市土地发展中心地产科副科长、主任助理, 上海地产(集团)有限公司土地储备二部副经理, 上海世博土地储备处副处长, 上海世博土地控股有限公司土地储备部副总经理(主持工作), 上海世博土地储备处处长, 上海地产(集团)有限公司土地储备一部经理, 上海地产(集团)有限公司业务总监、上海市土地储备中心副主任, 上海地产三林滨江生态建设有限公司常务副总经理、党总支书记、监事会主席, 中华企业股份有限公司第八届、第九届监事会主席。现任上海地产(集团)有限公司业务总监、中华企业股份有限公司第十届监事会主席。
王静思	1972年9月出生, 大学学历, 会计学硕士, 高级会计师, 中共党员。曾任上海地产(集团)有限公司资产管理部经理助理、副经理, 上海地产(集团)有限公司审计部副总经理, 上海地产城市更新数字科技有限公司党总支副书记、副总经理, 现任上海地产(集团)有限公司审计管理部总经理, 中华企业股份有限公司第十届监事会监事。
唐喆	1964年5月出生, 中共党员, 大学学历, 高级会计师。历任中华企业股份有限公司财务管理部经理助理、副经理、经理, 中华企业股

	份有限公司财务资金中心常务副主任、中华企业股份有限公司第九届监事会职工监事。现任中华企业股份有限公司审计法务部总经理，中华企业股份有限公司第十届监事会职工监事。
卢云峰	1964 年 7 月出生，中共党员，大学学历，高级工程师。历任上海市居住区开发公司第三分公司工程部技术员、助理工程师、工程师，青岛四和房地产发展有限公司副总经理，上海中星（集团）有限公司第三分公司副经理、杉城实业有限公司经理、昆山公司常务副总经理、总经理，上海中星（集团）有限公司项目管理部经理、业务总监、兼运营管理部经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。
魏铭材	1986 年 5 月出生，博士研究生，高级经济师，中共党员。历任上海地产农业投资发展有限公司企划部副经理（主持工作）、经理、产品营销部副经理（主持工作）、办公室副主任（主持工作）、主任，上海市滩涂造地有限公司市场营销部临时负责人（主持工作）。现任上海新弘生态农业有限公司总经理、中华企业股份有限公司副总经理。
顾昕	1976 年 5 月出生，大学学历，高级会计师。历任上海众华沪银会计师事务所部门经理助理，蓝旗国际货运代理（上海）有限公司（KARL GROSS）财务经理，上海爱购商务服务有限公司财务经理，上海国盛（集团）有限公司计划财务部高级经理，上海建材（集团）有限公司财务总监。现任中华企业股份有限公司财务总监、董事会秘书。
汪丹	1975 年 5 月出生，博士研究生，中共党员。历任上海市市委组织部组织处副主任科员、主任科员、组织一处主任科员、副处长，上海市市委研究室党群处调研员，上海市闵行区社会建设工作委员会党委副书记、闵行社会建设办公室主任，上海市闵行区委组织部副部长、区社会建设工作委员会党委书记，上海闵虹（集团）有限公司党委书记、副总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长、党委书记。
黄俊	1978 年 1 月出生，中共党员，研究生学历，高级审计师。历任上海市审计局投资审计处干部（试用期）、科员、副主任科员，上海市审计局计算机审计与信息技术处副主任科员、主任科员、副调研员、副处长，西藏日喀则地区审计局副局长（2013.06-2016.06 上海市第七批援藏干部），上海市审计局农业与资源环保审计处副处长，上海地产（集团）有限公司审计中心主任，中华企业股份有限公司第九届监事会监事，上海地产（集团）有限公司审计部总经理，上海市住房置业融资担保有限公司副总经理，中华企业股份有限公司第十届监事会监事。
印学青	1968 年 11 月出生，中共党员，硕士研究生，高级经济师。历任中华企业公司助理工程师，上海中顺房地产发展有限公司董事，中华企业股份有限公司总经理办公室副主任、主任、中华企业股份有限公司第二届董事会董事，上海地产（集团）有限公司资产经营部经理。曾在上海市国有资产监督管理委员会挂职，任业绩考核处副处长，中华企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。

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
李钟	上海地产（集团）有限公司	副总裁	2018年5月	
沈磊	上海地产（集团）有限公司	业务总监	2013年2月	
严明勇	上海地产（集团）有限公司	财务资金部总经理	2019年3月	
王静思	上海地产（集团）有限公司	审计管理部总经理	2023年3月	
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
夏凌	同济大学法学院，中国环境与资源法学研究会、北京大成（上海）律师事务所	副教授、理事、独立董事、兼职律师		
邵瑞庆	上海立信会计金融学院、上海国际港务（集团）股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、华东建筑集团股份有限公司、中远海运发展股份有限公司	教授、博士生导师、独立董事		
史剑梅	上海热像科技股份有限公司	独立董事		
王昕轶	华润置地华东大区	党委书记、总经理		
冯晓明	上海地产闵虹（集团）有限公司	执行董事		
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	股东大会决定有关董事、监事的报酬事项。董事会决定有关高级管理人员的报酬事项
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	否
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	公司薪酬与考核委员会包括2名独立董事在内，与会委员就高级管理人员报酬事项进行投票表决并一致同意通过相关事项。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据同行业报酬水平，结合本公司薪酬制度和年度经营业绩而确定。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照上述原则，董事、监事和高级管理人员的应付报酬合计人民币 765.07 万元（公司应付的报酬）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计人民币 765.07 万元（从公司实际获得的报酬）。

(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
李剑	党委书记、副董事长	选举	工作调整
汪丹	党委书记、副董事长	离任	工作调整
黄俊	监事	离任	工作调整
印学青	副总经理、董事会秘书	离任	退休
王静思	监事	选举	工作调整
顾昕	董事会秘书	聘任	工作调整

(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
第十届董事会第十一次会议	2023/3/28	审议通过： 1、公司 2022 年度总经理工作报告； 2、公司 2022 年度董事会工作报告； 3、公司 2022 年度内部控制评价报告； 4、关于公司 2022 年度高级管理人员薪酬的议案 5、公司 2022 年度财务决算报告； 6、公司 2022 年年度报告及其摘要； 7、关于公司 2022 年计提资产减值准备的议案； 8、公司 2022 年度独立董事述职报告； 9、关于公司聘请 2023 年度审计机构的议案； 10、公司 2023 年度财务预算报告； 11、关于公司 2023 年度对外担保计划的议案； 12、关于公司 2023 年度融资计划的议案； 13、关于公司 2022 年度日常关联交易实际发生额及 2023 年度预计日常关联交易发生额的议案； 14、公司 2022 年度利润分配预案； 15、关于公司提供财务资助的议案； 16、关于公司 2023 年度项目储备计划的议案。
第十届董事会第十二次会议	2023/4/27	审议通过公司 2023 年第一季度报告
第十届董事会第十三次会议	2023/6/2	审议通过： 1、关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案； 2、关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案； 3、关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案的议

		案； 4、关于公司向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告的议案； 5、关于公司向特定对象发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告的议案； 6、关于前次募集资金使用情况报告的议案； 7、关于公司向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报与填补措施及相关主体承诺的议案； 8、关于《未来三年（2023 年-2025 年）股东分红回报规划》的议案； 9、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行 A 股股票相关事宜的议案； 10、关于本次向特定对象发行 A 股股票相关议案暂不提交股东大会审议的议案。
第十届董事会第十四次会议	2023/7/10	审议通过 1、关于选举第十届董事会副董事长的议案； 2、关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案。
第十届董事会第十五次会议	2023/8/23	审议通过： 1、公司 2023 年半年度报告； 2、关于公司计提减值准备的议案。
第十届董事会第十六次会议	2023/10/27	审议通过： 1、公司 2023 年第三季度报告； 2、关于公司计提减值准备的议案。
第十届董事会二十次临时会议	2023/1/19	审议通过关于公司董事变动的议案
第十届董事会二十一次临时会议	2023/3/27	审议通过关于购买参股公司股权暨关联交易的议案
第十届董事会二十二次临时会议	2023/5/4	审议通过关于出售控股公司股权的议案
第十届董事会二十三次临时会议	2023/4/10	审议通过关于公司参与公开市场拍地的决议（第 1 批）
第十届董事会二十四次临时会议	2023/10/7	审议通过关于公司对外签订结对帮扶协议书的议案-崇明
第十届董事会二十五次临时会议	2023/10/18	审议通过关于公司参与公开市场拍地的决议（第 3 批）
第十届董事会二十六次临时会议	2023/10/31	审议通过关于公司对外签订结对帮扶协议书的议案-云南
第十届董事会二十七次临时会议	2023/12/11	审议通过关于江阴金安置业有限公司清算歇业的议案
第十届董事会二十八次临时会议	2023/11/23	审议通过关于公司参与公开市场拍地的决议（第 4 批）
第十届董事会二十九次临时会议	2023/12/22	审议通过关于指定公司高级管理人员代行董事会秘书职责的议案

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
		本年应参	亲自	以通讯	委托出	缺席	是否连续	

		加董事会 次数	出席 次数	方式参 加次数	席次数	次数	两次未亲 自参加会 议	大会的次 数
李钟	否	16	15	15	1	0	否	1
王昕轶	否	16	16	15	0	0	否	1
李剑	否	9	9	9	0	0	否	1
严明勇	否	16	16	15	0	0	否	1
冯晓明	否	16	16	15	0	0	否	1
夏凌	是	16	16	15	0	0	否	1
邵瑞庆	是	16	16	15	0	0	否	1
史剑梅	是	16	16	15	0	0	否	1

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	16
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	15
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	邵瑞庆、夏凌、史剑梅、严明勇
提名委员会	史剑梅、夏凌、邵瑞庆、李剑、冯晓明
薪酬与考核委员会	夏凌、邵瑞庆、王昕轶、李剑、严明勇
战略委员会	李钟、王昕轶、冯晓明、史剑梅

(二) 报告期内审计委员会召开六次会议

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3月20日	十届董事会审计委员会2022年年度报告审计第二次会议	会议审议：1. 公司2022年度总经理工作报告及2023年工作计划（初稿）；2. 立信介绍公司2022年度报告审计情况（初稿）；3. 立信介绍2022年度内控审计报告；4. 公司2022年度财务决算及编制财务报表情况（初稿）；5. 公司2022年度内部控制评价工作报告；6. 关	公司第十届董事会审计委员会认真审阅了中华企业股份有限公司编制的2022年年度财务会计报表及其说明与内控评价报告，并咨询了审计师等有关人员。在对比了公司2021年度的营业收入、营业成本、营业费用、管理费用、财务费用、投资收益、利润总额、净利润以及资产、负债、所有者权益等各项经

		于编制财务报告及内控测评的审阅意见	营、财务数据，以及内部控制审计情况后，公司董事会审计委员会认为：公司编制的 2022 年年度财务会计报表基本反映了公司 2022 年度的生产经营成果和截止 2022 年 12 月 31 日的财务状况，以及内部控制的评价情况，同意以此财务报表为基础开展 2022 年度的年报审计和内控测评工作。
2023 年 3 月 28 日	十届董事会审计委员会 2022 年年度报告审计第三次会议（采用线上腾讯视频会议方式召开）	会议审议：1. 关于公司 2022 年度计提资产减值准备议案；2. 关于公司 2022 年度财务会计报表；3. 关于审议公司 2023 年度财务预算报告；4. 关于公司聘请 2023 年度审计机构的议案；5. 关于立信会计师事务所 2022 年度审计工作的总结报告；6. 关于公司 2022 年度内部控制审计报告的议案；7. 关于公司 2022 年度内部控制评价报告；8. 关于审计委员会 2022 年度履职情况报告；9. 关于公司 2022 年度日常关联交易实际发生额及 2023 年度预计日常关联交易发生额的议案；10. 关于公司提供财务资助的议案；11. 关于公司 2023 年度项目储备计划的议案	<p>审计委员会认为：1. 公司 2022 年度财务报表能够按照新会计准则的要求进行编制，符合财政部和中国证监会等相关部门的有关规定。公司编制的 2022 年度财务报表能够公允反映 2022 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2022 年度公司经营成果和现金流量。审计报告中“关键审计事项”等涉及的重要事项是根据年审会计师的职业判断来确定，能够遵循独立、客观、公正的职业准则，在审计过程中，会计师认真负责并保持了应有的关注和职业谨慎性；公司年度内部测评评价报告反映了公司内控建设情况，能够有效防范控内风险；</p> <p>2. 公司聘请的审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）具有承办公司财务审计业务所需的专业知识，能够胜任审计工作，在审计工作中保持了形式上和实质上的双重独立，遵守了职业道德基本原则。</p> <p>3. 公司日常关联交易遵循公平、公正、公允的市场原则和交易条件，不存在损害公司利益和中小股东利益的情况，不会使公司对关联方形成较大依赖，也不会对公司持续经营能力造成影响；</p> <p>4. 为了增强公司持续发展后劲，增强项目储备的可操作性，提请公司股东大会授权董事会 2023 年度项目储备投资总金额不超过 180 亿元人民币，提请股东大会授权公司董事会按照相应交易程序和规定审批通过即可生效执行并按规定履行信</p>

			息披露义务。公司将加强市场研判，谨慎投资
2023 年 8 月 11 日	第十届董事会审计委员会 2023 年半年度会议	会议审议：1. 公司 2023 年半年度财务报表暨 2023 年半年度财务预算执行情况的议案；2. 审议公司 2023 年半年报计提资产减值准备的议案；3. 审议关于公司 2023 半年内部控制监督工作报告的议案	审计委员会认为：公司 2023 年半年度财务报表能够按照新会计准则的要求进行编制，基本符合财政部和中国证监会等相关部门的有关规定；公司编制的 2023 年半年度财务报表（未经审计）基本能够反映公司生产经营实际情况。同时，公司上半年内部控制监督检查工作报告基本反映了内控建设情况
2023 年 10 月 27 日	第十届董事会审计委员会 2023 年第 3 季度会议（采用线上腾讯视频会议方式召开）	会议审议：关于公司计提资产减值准备的议案	审计委员会认为：公司在资产负债表日对 2023 年三季度末公司存货、投资性房地产、固定资产进行减值测试，合理预计上述资产可能发生的损失。
2023 年 12 月 11 日	第十届董事会审计委员会有关江阴金安注销会议（采用线上腾讯视频会议方式召开）	会议审议：关于江阴金安置业有限公司清算歇业暨关联交易的议案	审计委员会认为：鉴于项目主体业务已完成，为优化公司资源配置降低管理成本，提高运营效率，公司建议实施江阴金安注销事宜，包括但不限于出具同意解散江阴金安的股东会决议、委派清算组负责人、完成清算组备案、出具清算报告、刊登注销公告、向登记机关提交注销文件完成注销等
2023 年 12 月 21 日	第十届董事会审计委员会 2022 年年报审计第一次会议	会议审议：1. 介绍公司 2023 年度财务、内控预审情况；2. 介绍公司 2023 年审计安排；3. 汇报公司 2023 年内控测评工作-初稿；4. 关于编制财务报告及内控测评的审阅意见	审计委员会认为：在听取与公司管理层汇报的基础上，我们与立信会计师事务所、公司审计法务部就审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、以及内控测评初步情况，并就本年度审计重点进行沟通，形成如下意见： 经协商，确定了 2023 年度财务报告审计及内控审计的工作计划和人员安排，并要求会计师、公司内审人员应严格相关规定做好审计及内控测评工作，进一步细化工作，保质保量、不影响年报披露工作。

(三) 报告期内提名委员会召开三次会议

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 19 日	关于公司董事变动的议案	公司董事会同意提名李剑同志为公司第十届董事会董事候选人，同时不再担任公司副总经理。	

2023 年 3 月 28 日	关于审议董事会提名委员会 2022 年度工作报告	公司董事会审议通过了关于公司董事会提名委员会 2022 年度工作报告	
2023 年 12 月 22 日	关于指定公司高级管理人员代行董事会秘书职责的议案	公司董事会同意指定公司财务总监顾昕女士代为履行董事会秘书职责。	

(四) 报告期内薪酬与考核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 3 月 28 日	第十届董事会薪酬与考核委员会 2022 年度会议	审议通过了：1、关于公司董事、监事和高级管理人员薪酬的议案；2 董事会薪酬与考核委员会 2022 年度工作报告。	根据分类考核、注重量化、强化引导、收入与经营者业绩相挂钩、激励与约束相结合的原则，审议确定领导班子薪酬方案及发放方式

(五) 报告期内战略委员会召开四次会议

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 3 月 28 日	第十届董事会战略委员会 2022 年度会议	审议通过了：董事会战略委员会 2022 年度工作报告	
2023 年 4 月 4 日	第十届董事会战略委员会 2023 年第一次会议	审议通过了：关于参与上海 2023 第一批集中供地投资决策的汇报	
2023 年 10 月 16 日	第十届董事会战略委员会 2023 年第二次会议	审议通过了：关于参与上海 2023 第三批第二轮集中供地投资决策的汇报	
2023 年 11 月 10 日	第十届董事会战略委员会 2023 年第三次会议	审议通过了：关于参与上海 2023 第四批第一轮集中供地投资决策的汇报	

(六) 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

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、 报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量	48
主要子公司在职工的数量	1,379
在职工的数量合计	1,427
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	433
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	652
销售人员	84
技术人员	327
财务人员	113
行政人员	251
合计	1,427

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	63
本科	506
大专	471
高中及以下	387
合计	1,427

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司以货币形式支付给员工的劳动报酬，由岗位工资、浮动薪酬和福利三部分组成，其中岗位工资指岗位基本工资；浮动薪酬指绩效奖金；福利指公司为员工办理企业年金、补充公积金（社保统筹部分，基本保险部分除外）等各类福利。公司的薪酬总额主要依据公司薪酬策略、经济效益、在职职工人数、行业薪酬水平、社会物价水平等因素综合确定。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司按照培训规划实施培训计划，员工参与培训 28537 总人次，员工平均受训时间 17.2 小时，培训覆盖率 100%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

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

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资资金需求计划，充分考虑股东回报，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自 1993 年上市以来，坚持或股票股利或现金的方式实施利润分配，现金分红总额已累计约 42 亿元。2014 年，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并经股东大会审议通过。（详见公司分别于 2014 年 4 月 12 日、4 月 24 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2014-018 号及临 2014-024 号公告）。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》、《企业会计制度》及《公司章程》对利润分配的规定，公司 2022 年度利润分配方案为向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.02 元（含税）。前述利润分配方案已实施完毕。

2024 年 4 月 16 日，经公司董事会审议通过，公司 2023 年度利润分配预案为：公司 2023 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.28 元（含税）。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总股本为 6,096,135,252 股，扣除截至目前已累计回购 49,999,921 股股份，以此计算合计拟派发现金红利 169,291,789.3 元（含税）。2023 年度公司现金分红数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例为 30.49%。本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。预案尚需提交公司年度股东大会年会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □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	√是 □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)	169,291,789.3
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	555,159,988.34
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 (%)	30.49
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)	169,291,789.3
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 (%)	30.49

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

公司按照相关法律法规、《公司章程》及《董事会薪酬与考核委员会议事规则》等管理制度，再结合公司的实际发展情况，建立符合高级管理人员的薪酬管理制度。高管人员的年度绩效结果和高管年度绩效奖金紧密挂钩，通过评估年初制定的高管个人绩效目标完成情况，结合经营计划总目标综合考评，确定并发放高级管理人员的年度绩效奖金。

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

报告期内，公司严格按照证监会对上市公司内控的相关规定，依据《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》以及公司内部控制管理制度，在已建立的内控体系基础上不断完善内控制度。目前公司内控制度涵盖房地产开发、物业、城市生活服务等各大业务板块，构建了包括营销管理、招标采购、工程管理、财务管理等 18 个职能、业务条线的制度与指引体系，应用于规范具体业务操作环节，落实责任，全面控制各类风险。

公司通过内部审计、自我检查评价、聘请中介机构开展专项审计等方式，系统梳理了公司制度体系，进一步规范了公司治理工作流程，有效提升了公司风险治理水平。

公司内部控制体系结构合理，符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。

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

报告期内，公司董事会、管理层坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强对子公司建设项目的内控制度执行力和内控管理有效性。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。公司结合行业特点和业务拓展经营情况，出台了《中华企业存量土地库管理办法（暂行）》，修订完善了《销售过程（销售变更）规范操作指引》等一系列内控管理制度，从业务层面建立了系统的内控制度体系及长效的内控监督机制。同时，以全面预算为抓手，提升财务预警能力，注重财务数据分析，加强资金使用监管，建立全覆盖的风险管理体系，强化对各业务板块子公司经营管理情况审计，进一步夯实全面风险管理能力。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度的财务报告内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，与公司董事会自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 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

不适用

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	否
--------------	---

(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）	-
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、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

适用 不适用

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

中华企业积极践行可持续发展理念，努力将社会和环境有机融入企业文化和企业运营中，使企业发展与社会责任共使，商业价值与社会价值共荣。为确保企业健康、稳定、可持续发展，公司形成“决策层—管理层—执行层”的管理体系，进一步强化公司各部门职责与责任分工，有效提升公司社会责任管理能力；遵照国家和地区颁布的各项绿色建筑认证规范，打造生态宜居的绿色建筑，提升公司绿色竞争力，助力城市与社区可持续发展；积极发挥党建引领作用，认真履行结对帮扶协议责任，常抓扶贫帮困工作不松懈，为乡村振兴筑牢基石。2023 年度社会责任报告结合公司治理情况初步对标上海市国有控股上市公司环境、社会和治理（ESG）指标体系，在党建引领、城市更新使命的指引下综述公司可持续发展工作成效。未来，公司将继续在规范治理、绿色建筑、节能减碳、员工发展、乡村振兴等方面加强探索，努力增强企业可持续发展能力，推动经济绩效、环境绩效、社会绩效的整体提升。

(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）	8.55	
其中：资金（万元）	8.55	“爱传递”公益项目

具体说明

√适用 □不适用

参与“爱传递”公益项目，为乡村学校搭建再生电脑教室。

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）	30	上海市崇明庙镇窑桥村 10 万元帮付款、云南省大理州南涧县南涧镇团山村 20 万元帮付款
其中：资金（万元）	30	

具体说明

√适用 □不适用

为持续深化城乡党组织结对帮扶工作、助力对口地区全面推进乡村振兴，中华企业自觉履行国有企业社会责任，继续贯彻落实“百企帮百村”结对帮扶行动计划。2023 年，中华企业分别与上海市崇明庙镇窑桥村、云南省大理州南涧县南涧镇团山村签订新一轮《结对帮扶协议书》，中华企业发挥党建引领作用，认真履行结对帮扶协议责任，积极主动为团山村、窑桥村解决经济等方面的实际困难，常抓扶贫帮困工作不松懈，为乡村振兴筑牢基石。

1、发挥党建引领作用，认真落实结对工作。公司党委对结对帮扶活动十分重视，把扶贫行动作为年度重点工作，确定公司党群工作部为主要责任部门，负责扶贫工作落地。公司党委领导带队实地考察，了解帮扶地区的贫困情况、特色资源和产业发展，因地制宜，增强结对帮扶的针对性、有效性。

2、采取多种形式，为乡村解决实际困难。2023 年，公司筹措帮扶资金 30 万元，从结对双方的实际出发，主动适应“三农”工作新形势新任务新要求，围绕推进农业农村现代化和“三带两转”，为团山村、窑桥村建设农村基础设施、改善道路交通建设等，为民办实事解民忧。

3、强化责任担当，履行社会责任。公司开展结对帮扶工作为服务社会、贡献社会提供了较好的平台，做好村企共建工作，履行上市公司的社会责任。同时开展帮扶工作也有利于提升中华企业的品牌知名度和社会美誉度，推进公司文明单位创建工作，也是推动改革发展的重要体现。

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	保证公司独立性	地产集团	1、保证公司人员独立（1）保证公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含公司及其控制的企业，下同）。保证公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在公司工作并领取薪酬。（2）保证公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证地产集团推荐出任公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立完整（1）保证公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控制的其他企业，公司的资产全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营。（2）保证公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集	2016年11月23日	是	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是		

		<p>团控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。3、保证公司的财务独立（1）保证公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。4、保证公司机构独立（1）保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。（2）保证公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。5、保证公司业务独立（1）保证公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。（2）保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行干预，公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。（3）除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与公司主营业务直接相竞争的业务。（4）保证尽可能减少公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给公司造成经济损失，地产集团将向公司进行赔偿。</p>						
规范关联交易	地产集团	<p>1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策；2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与公司发生关联交易；3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议；地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公</p>	2016年11月23日	是	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是		

			司及其下属企业的资金、资产，亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失，地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。						
资产权属完整			1、地产集团合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；2、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下；3、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。	2016 年 11 月 23 日	是	2016 年 11 月 23 日	是		
解决同业竞争	地产集团		1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使地产集团与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。2、除前述情形外，本次重大资产重组完成后，地产集团	2018 年 5 月 22 日	是	2018 年 5 月 22 日至地产集团作为控股	是		

		及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。			股东期间			
解决同业竞争	地产集团	地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团股权转让事宜补充承诺如下：1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海	2018年6月8日、2018年4月28日、2017年12月22日	是	自地产集团控股上海世博发展（集团）有限公司（即2018年6月8日）、上海申虹投资发展有限公司（即2018年4月28日）及上房集团（即	是		

		西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。6、截至 2017 年 8 月 22 日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。			2017 年 12 月 22 日）至地产集团作为控股股东并实际控制上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司和上房集团期间			
其他	地产集团	根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。	2017 年 5 月 23 日	是	2017 年 5 月 23 日至长期	是		
其他	地产集团	公司对自身及中星集团在 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：	2017 年 5 月 23 日	是	2017 年 5 月 23 日至长期	是		

			<p>《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。</p>						
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

(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) 执行《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”的规定

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号, 以下简称“解释第 16 号”), 其中“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”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定, 对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易, 以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易), 不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定, 企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定, 分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易, 以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定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, 产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的, 企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定, 执行该规定的主要影响如下:

受影响的报表项目	合并		母公司	
	2023. 12. 31	2022. 12. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
	/2023 年度	/2022 年度	/2023 年度	/2022 年度
递延所得税资产	15,314,934.48	19,699,923.71	0.00	0.00
递延所得税负债	15,731,304.73	19,699,923.71	0.00	0.00
所得税费用	416,370.25	0.00	0.00	0.00

注: 报表最终以抵消后的净额列示。

(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

经公司第十届董事会第十七次会议审议。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	280
境内会计师事务所审计年限	24 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	饶海兵、殷昱
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	饶海兵（3 年）、殷昱（2 年）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	50

聘任、解聘会计师事务所的情况说明√适用 不适用

经公司第十届董事会第十一次会议审议通过并提交公司 2022 年度股东大会年会审议通过《关于公司聘请 2023 年度审计机构的议案》，公司决定继续聘任立信会计师事务所为公司 2023 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2023年3月28日，公司第十届董事会第十一次会议审议通过关于公司2022年度日常关联交易实际发生额及2023年度预计日常关联交易发生额的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2023年6月28日经公司股东大会审议通过。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2023-008《关于公司2022年度日常关联交易实际发生额及2023年度日常关联交易预计发生额的公告》。

报告期内，除已披露的关联交易外，与关联方地产集团及其控股子公司发生的日常关联交易金额合计不超过7,826万元，其中提供劳务类别不超过5,810万元，接受劳务不超过120万元，承租类别不超过155万元；出售产品、商品类别不超过1,013万元；出租类别不超过728万元。

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

事项概述	查询索引
公司现金购买关联方上海世博土地控股有限公司（现更名：上海地产投资有限公司）持有的淞泽置业2%的股权及对应债权。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2023-003、014号公告。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
鉴于项目主体业务已完成，为优化公司资源配置，降低管理成本，提高运营效率，公司拟注销公司江阴金安置业有限公司。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2023-051 公告。

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

单位:元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海虹桥经济技术开发区联合发展	中华企业股份有限公司	虹桥经济技术开发区31号地块	-	2017-6-13	托管合同权利义务履行完毕	30,000,000	依据市场原则	不存在重大影响	是	股东的子公司

有限公司										
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

托管情况说明

托管事项一具体内容详见公司分别于 2017 年 5 月 24 日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2017-036 公告。

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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
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							11762.14							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							11762.14							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							11762.14							
担保总额占公司净资产的比例（%）							0.79							
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）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
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

1、为积极响应相关政策，保障公司长期可持续发展，优化资本结构，公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2022-049、2023-020、2023-023、2023-024、2023-025、2023-026、2023-035、2024-002、2024-007、2024-011 号公告。

2、国君-中企 1-3 期资产支持专项计划资产支持证券采用分期发行方式，发行总额不超过 45 亿元，发行期数不超过 3 期。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2024-001、2024-005 号公告。

3、报告期内，公司实施三次计提减值准备。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的 2023-042、2023-047、2024-017 号公告。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（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

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
19 中企 01 公司债券	2019 年 6 月 5 日	4.35%	31.50 亿元	2019 年 6 月 14 日		2024 年 6 月 5 日
19 中企 02 公司债券	2019 年 11 月 12 日	4.17%	15.20 亿元	2019 年 11 月 21 日		2024 年 11 月 14 日
21 中企 01 公司债券	2021 年 6 月 10 日	3.70%	30.87 亿元	2021 年 6 月 21 日		2026 年 6 月 15 日
23 中企 01 公司债	2023 年 1 月 6 日	3.57%	7.5 亿元	2023 年 1 月 13 日		2027 年 1 月 10 日
23 中华企业 MTN001	2023 年 2 月 23 日	3.82%	22.00 亿元	2023 年 2 月 27 日		2026 年 2 月 27 日

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

详情请见本报告“第九节 债券相关情况”

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	57,243
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	70,210
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(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	
上海地产(集团)有限公司	-	3,942,607,879	64.67	0	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司	-	412,246,713	6.76	0	无	0	国有法人
上海国盛(集团)有限公司	20,190,000	229,890,000	3.77	0	未知		国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	4,916,911	197,913,054	3.25	0	未知		未知
上海诺意资产管理有限公司	-	144,000,000	2.36	0	未知		国有法人
姚建华	-	50,173,756	0.82	0	未知		自然人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	5,537,183	35,420,249	0.58	0	未知		其他
平安不动产有限公司	-4,994,760	30,852,780	0.51	0	未知		非国有法人
兴业银行股份有限公司—万家成长优选灵活配置混合型证券投资基金	25,102,681	25,102,681	0.41	0	未知		其他
香港中央结算有限公司	17,075,886	20,694,607	0.34	0	未知		其他
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		

上海地产（集团）有限公司	3,942,607,879	人民币普通股	3,942,607,879
华润置地控股有限公司	412,246,713	人民币普通股	412,246,713
上海国盛（集团）有限公司	229,890,000	人民币普通股	229,890,000
深圳市恩情投资发展有限公司	197,913,054	人民币普通股	197,913,054
上海谐意资产管理有限公司	144,000,000	人民币普通股	144,000,000
姚建华	50,173,756	人民币普通股	50,173,756
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	35,420,249	人民币普通股	35,420,249
平安不动产有限公司	30,852,780	人民币普通股	30,852,780
兴业银行股份有限公司—万家成长优选灵活配置混合型证券投资基金	25,102,681	人民币普通股	25,102,681
香港中央结算有限公司	20,694,607	人民币普通股	20,694,607
前十名股东中回购专户情况说明	截止报告期末中华企业股份有限公司回购专用证券账户持有49,999,921股，占公司总股本0.82%。		
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	<p>1、前十名股东中，上海地产（集团）有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、前十名无限售条件流通股股东中，上海地产（集团）有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>3、除上海地产（集团）有限公司外，公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。</p> <p>4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 (全称)	期初普通账户、信用 账户持股		期初转融通出借股份 且尚未归还		期末普通账户、信用账 户持股		期末转融通出借股份 且尚未归还	
	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)
中国工商银行股份有限公司—中证	29,883,066	0.49	3,161,800	0.05	35,420,249	0.58	5,252,500	0.09

上海国企交易型开放式指数证券投资基金								
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
深圳软舟实业发展有限公司	退出	0	0	19,890,139	0.33
李菁	退出	0	0	16,014,700	0.26
兴业银行股份有限公司一万家成长优选灵活配置混合型证券投资基金	新增	0	0	25,102,681	0.41
香港中央结算有限公司	新增	0	0	20,694,607	0.34

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

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海地产（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	黄永平
成立日期	2002 年 11 月 15 日
主要经营业务	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理、市政基础设施投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告期末，地产集团间接持有上海耀皮玻璃集团股份有限公司 A 股 30.83% 股权、B 股 0.39% 股权，合计共 31.2187% 股权。截止报告期末，地产集团持有绿地控股集团股份有限公司 A 股 25.82% 股权。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会
----	----------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

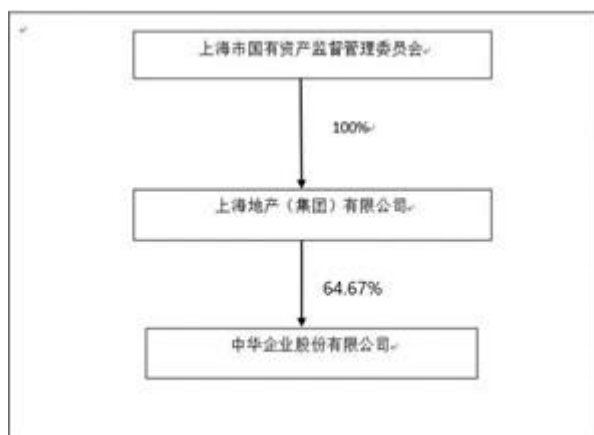
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

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

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19 中企 01	151662	2019年6月5日	2019年6月5日	2024年6月5日(期限:3+2年)	31.50	4.35	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格机构投资者交易的债券	报价、询价和协议交易	否
中华企业股份有限公司非公开发行	19 中企 02	162472	2019年11月12日	2019年11月14日	2024年11月14日(期	15.20	4.17	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格机构投资者交易的债券	报价、询价和协议交易	否

行 2019 年公 司债 券 (第 二 期)					限： 3+2 年)							
中华 企业 股份 有限 公司 2021 年度 面向 专业 投资 者公 开发 行公 司债 券 (第 一 期)	21 中企 01	188228	2021 年6 月10 日	2021 年6 月15 日	2026 年6 月15 日 (期 限： 3+2 年)	30.87	3.70	按年 付息， 到期 一次 还本	上海 证券 交易 所	面 向 专 业 投 资 者 交 易 的 债 券	竞 价、 报 价、 询 价 和 协 议 交 易	否
中华 企业 股份 有限 公司 2023 年面 向专 业投 资者 公开 发行 公司 债券 (第 一 期)	23 中企 01	138811	2023 年1 月6 日	2023 年1 月10 日	2027 年1 月10 日 (期 限： 2+2 年)	7.50	3.57	按年 付息， 到期 一次 还本	上海 证券 交易 所	面 向 专 业 投 资 者 交 易 的 债 券	竞 价、 报 价、 询 价 和 协 议 交 易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
19 中企 01	报告期内，公司已于 2023 年 6 月 5 日按时支付利息
19 中企 02	报告期内，公司已于 2023 年 11 月 14 日按时支付利息
21 中企 01	报告期内，公司已于 2023 年 6 月 15 日按时支付利息

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦	饶海兵、陆成、林盛宇、李磊明、殷昱	饶海兵、陆成	021-63391166
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层		管文静	010-65051166
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼		赵润璋	021-68801584
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼 18 层		叶国俊、陈伟	010-58785588
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101		石焯、李昂	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 中企 01	31.50	31.50	-	募集资金专项账户运作情况良好	-	是

19 中企 02	15.20	15.20	-	募集资金 专项账户 运作情况 良好	-	是
21 中企 01	30.87	30.87	-	募集资金 专项账户 运作情况 良好	-	是
23 中企 01	7.50	7.50	-	募集资金 专项账户 运作情况 良好	-	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(1) 公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

本公司公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：138811.SH

债券简称：23 中企 01

1) 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	中华企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	7.50
报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 5.60 亿元用

文列示)	于偿还到期债务；1.90 亿元用于股权投资。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期募集资金 5.60 亿元用于偿还有息债务（银行借款）；1.90 亿元用于增资全资子公司上海新弘生态农业有限公司
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好

2) 募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

3) 募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	7.50
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	5.60
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	偿还交通银行股份有限公司上海闵行支行借款 2.2 亿元；偿还兴业银行股份有限公司上海浦东支行借款 3.4 亿元
3.2.1 偿还公司债券金额	-
3.2.2 偿还公司债券情况	-
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	-
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	-
3.4.1 固定资产项目投资金额	-
3.4.2 固定资产项目投资情况	-
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	1.90
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	使用 1.90 亿元募集资金用于增资全资子公司上海新弘生态农业有限公司
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	-

4) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大	□是 √否

变化，或可能影响募集资金投入使用计划	
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

5) 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

6) 募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

(2) 非经营性往来占款和资金拆借

1) 报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额 13.34 亿元；

2) 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.41 亿元，收回：12.96 亿元；

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

不存在

4) 报告期末, 未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计 0.79 亿元, 其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计: 0.79 亿元。

5) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末, 公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例 0.46%, 是否超过合并口径净资产的 10%:

是 否

5) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况:

完全执行 未完全执行

(3) 负债情况

1) 有息债务及其变动情况

①公司债务结构情况

报告期初和报告期末, 公司口径(非公司合并范围口径)有息债务余额分别为 159.98 亿元和 189.55 亿元, 报告期内有息债务余额同比变动 18.48%。

单位: 亿元 币种: 人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	64.75	15.28	29.43	109.46	57.75%
银行贷款	-	0.28	0.25	15.86	16.39	8.65%
非银行金融机构贷款	-	0.06	-	37.35	37.41	19.74%
其他有息债务	-	0.29	0.32	25.68	26.29	13.87%
合计	-	65.38	15.85	108.32	189.55	-

报告期末母公司口径存续的公司信用类债券中, 公司债券余额 86.82 亿元, 企业债券余额 0 亿元, 非金融企业债务融资工具余额 22.64 亿元, 且共有 77.57 亿元公司信用类债券¹在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

②公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末, 公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 217.25 亿元和 240.57 亿元, 报告期内有息债务余额同比变动 10.73%。

单位: 亿元 币种: 人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	64.75	15.28	29.43	109.46	45.50%
银行贷款	-	2.01	1.34	64.56	67.91	28.23%
非银行金融机构贷款	-	0.06	-	37.35	37.41	15.55%
其他有息债务	-	0.29	0.32	25.18	25.79	10.72%
合计	-	67.11	16.94	156.52	240.57	-

¹ 不含利息

报告期末公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 86.82 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 22.64 亿元，且共有 77.57 亿元公司信用类债券²在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

③境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

适用 不适用

(4) 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(5) 特定品种债券应当披露的其他事项

1) 公司为可交换公司债券发行人

适用 不适用

2) 公司为绿色公司债券发行人

适用 不适用

3) 公司为可续期公司债券发行人

适用 不适用

4) 公司为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

5) 公司为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

6) 公司为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

7) 公司为科技创新公司债券或创新创业公司债券发行人

适用 不适用

8) 低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

9) 纾困公司债券

适用 不适用

10) 中小微企业支持债券

适用 不适用

² 不含利息

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
中华企业股份有限公司2023年度第一期中期票据	23 中华企业 MTN001	102380317. IB	2023年2月23日	2023年2月27日	2026年2月27日 (期限: 3年)	22.00	3.82	按年付息, 到期一次还本	银行间市场	面向专业投资者的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

□适用 √不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼18层		叶国俊、俞爱婉	010-58785588

立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市南京东路61号新黄浦金融大厦	饶海兵、陆成	饶海兵、陆成	021-63391166
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101		李昂、彭俊贤	010-66428877
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路12号		钱品瑜	021-31887525
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街甲25号光大中心A座3层		周璐	021-23050781

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
中华企业股份有限公司2023年度第一期中期票据	22	22	0	无	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

良好。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	226,819,754.01	-921,507,805.82	不适用	报告期内结转的营业收入增加
流动比率	1.75	1.88	-6.91	流动资产较上年同期的下降幅度大于流动负债较上年同期的下降幅度
速动比率	0.75	0.67	11.94	速动资产较上年同期上升,流动负债较上年同期减少
资产负债率 (%)	71.47	74.42	-2.95	负债总额较上年同期下降,所有者权益较上年同期上升
EBITDA 全部债务比	0.10	0.07	42.86	报告期内结转的营业收入增加,实现的 EBITDA 较上年同期增加
利息保障倍数	1.65	0.82	101.22	报告期内结转的营业收入增加,实现的息

				税前利润较上年同期增加
现金利息保障倍数	1.34	1.27	5.51	报告期内公司息税前经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加
EBITDA 利息保障倍数	1.96	1.10	78.18	报告期内结转的营业收入增加,实现的 EBITDA 较上年同期增加
贷款偿还率 (%)	100	100		贷款偿还率保持 100%
利息偿付率 (%)	100	100		利息偿付率保持 100%

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

信会师报字[2024]第 ZA10909 号

中华企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）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、合并及母公司所有者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，公允反映了中华企业 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，我们独立于中华企业，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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(一) 房地产开发项目的收入确认</p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(二十五)所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：</p> <p>①与客户已签订合同；</p> <p>②房产完工并经相关政府部门验收合格、达到合同约定的交付条件；</p> <p>③客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。</p> <p>如财务报表附注五、(四十四)所述，于 2023 年度，公司营业收入为人民币 1,318,744.83 万元，其中房地产开发产品收入为人民币 1,162,293.90 万元，房地产开发项目的收入约占公司收入的 88.14%。</p> <p>由于公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司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。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>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；</p> <p>②就本年确认房产销售收入的项目，检查和该项目相关的权证文件，包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件；</p> <p>③针对公司本年结转的房产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付或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按照公司的收入确认政策确认；</p> <p>④在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p>(二) 房地产存货项目可变现净值的评估</p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(十一)、附注五、(六)所述，截至 2023 年 12</p>	<p>与房地产存货项目的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>月 31 日，房地产存货项目的账面价值为人民币 2,696,884.13 万元，占公司总资产比例约 44.77%。</p> <p>由于房地产存货项目可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>①评价与房地产存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；当存货可变现净值出现重大变动，对公司财务报表产生重大影响时，是否经过公司管理层、董事会、或股东大会审批，履行了相应的决策程序；</p> <p>②复核公司的房地产存货可变现净值估计，并将公司采用的关键估计，包括预计销售价格，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据和政府备案价格比较，并结合项目所在城市的房地产调控政策，在售项目的实际产品情况进行分析；</p> <p>③评价各房地产存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>④对房地产存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化；</p> <p>⑤复核公司房地产存货项目可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异，关注转回金额是否已超过原已计提的存货跌价准备。</p>
<p>(三) 土地增值税的计提</p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注四、(一)、附注五、(四十五)所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2023 年度土地增值税金额为人民币 113,880.21 万元。</p> <p>公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并交纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要将预计收入、</p>	<p>与土地增值税的计提相关的审计程序包括以下程序：</p> <p>①评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；</p> <p>②参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性；</p> <p>③复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异；</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。	④检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。

四、 其他信息

中华企业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中华企业 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中华企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中华企业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就中华企业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

从与治理层沟通过的事项中，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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：饶海兵
(项目合伙人)

中国注册会计师：殷昱

中国·上海

2024 年 4 月 16 日

二、财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	18,501,603,999.25	17,346,469,377.18
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	44,682,273.04	41,695,087.26
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	242,655,750.49	256,851,260.77
应收款项融资			
预付款项	七、7	6,109,503.20	11,416,070.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	198,360,594.12	1,029,622,061.76
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	26,975,927,597.89	34,880,349,231.91
合同资产	七、10	2,024,091.54	2,087,771.00
持有待售资产	七、11		14,918,624.68
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,136,353,006.08	857,020,786.14
流动资产合计		47,107,716,815.61	54,440,430,270.72
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	1,001,178,953.98	1,216,304,837.06
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	4,671,863.76	4,671,863.76
投资性房地产	七、20	10,205,180,016.32	8,256,162,509.94
固定资产	七、21	713,797,071.77	378,168,122.75

在建工程	七、22	1,611,330.19	79,836,460.25
生产性生物资产	七、23	13,519,119.34	11,096,905.44
油气资产			
使用权资产	七、25	62,925,218.92	82,411,932.39
无形资产	七、26	67,972,148.45	65,023,786.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	86,561,280.14	40,286,461.68
递延所得税资产	七、30	957,889,655.30	1,624,691,290.92
其他非流动资产	七、31	11,970,217.51	503,010,747.42
非流动资产合计		13,127,276,875.68	12,261,664,918.04
资产总计		60,234,993,691.29	66,702,095,188.76
流动负债：			
短期借款	七、32	20,016,500.00	
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	七、36	2,441,565,577.24	1,786,616,337.46
预收款项	七、37	41,789,688.51	20,883,667.98
合同负债	七、38	9,187,152,377.20	12,793,480,647.97
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	七、39	195,367,667.43	202,723,203.48
应交税费	七、40	2,196,025,161.41	5,276,752,281.92
其他应付款	七、41	3,685,543,473.07	6,290,240,154.96
其中：应付利息			
应付股利		130,557,750.94	121,336,950.94
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	七、43	8,410,068,531.89	1,551,641,253.30
其他流动负债	七、44	807,986,023.78	1,111,623,784.06
流动负债合计		26,985,515,000.53	29,033,961,331.13
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	10,191,121,561.40	9,872,286,062.87
应付债券	七、46	5,460,976,288.82	10,329,203,859.01
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	36,424,458.12	53,377,947.63
长期应付款	七、48	99,316,525.49	99,346,558.44
长期应付职工薪酬	七、49	86,704,006.84	59,128,329.50
预计负债	七、50	17,518,895.80	16,842,482.45
递延收益	七、51	169,792,419.03	160,236,649.12

递延所得税负债	七、30	2,824,945.05	14,644,061.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,064,679,100.55	20,605,065,950.13
负债合计		43,050,194,101.08	49,639,027,281.26
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	6,096,135,252.00	6,096,135,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,399,317,302.73	1,499,430,240.73
减：库存股	七、56	162,388,649.81	162,388,649.81
其他综合收益	七、57	-6,311,750.00	913,875.00
专项储备			
盈余公积	七、59	902,039,570.36	902,039,570.36
一般风险准备			
未分配利润	七、60	6,601,893,553.51	6,058,825,835.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,830,685,278.79	14,394,956,124.11
少数股东权益		2,354,114,311.42	2,668,111,783.39
所有者权益（或股东权益）合计		17,184,799,590.21	17,063,067,907.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计		60,234,993,691.29	66,702,095,188.76

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		8,801,360,208.90	5,594,393,696.71
交易性金融资产		42,633,500.00	39,539,500.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	99,483,061.58	82,017,956.72
应收款项融资			
预付款项			560,772.47
其他应收款	十九、2	13,749,123,427.72	11,930,058,248.41
其中：应收利息			
应收股利		235,099,200.00	31,517.98
存货		70,642,756.01	81,892,756.01
合同资产			
持有待售资产			14,198,088.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		560.00	280.00

流动资产合计		22,763,243,514.21	17,742,661,298.75
非流动资产：			
债权投资		50,000,000.00	50,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	16,210,648,955.07	14,838,749,670.72
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	2,919,989.76
投资性房地产		814,360,456.22	819,923,850.48
固定资产		23,227,357.64	24,826,902.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		45,821,444.42	48,251,485.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		817,736.99	
递延所得税资产			
其他非流动资产			5,008,827,292.24
非流动资产合计		17,147,795,940.10	20,793,499,190.88
资产总计		39,911,039,454.31	38,536,160,489.63
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		47,656,668.08	77,623,476.46
预收款项		2,783,214.66	4,906,236.56
合同负债		1,798,654.00	19,442,691.61
应付职工薪酬		18,475,864.99	18,811,117.55
应交税费		50,288,614.85	38,832,572.18
其他应付款		11,043,257,355.26	11,481,543,692.70
其中：应付利息			
应付股利		1,143,265.24	1,143,265.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,122,914,692.37	272,186,778.40
其他流动负债			
流动负债合计		19,287,175,064.21	11,913,346,565.46
非流动负债：			
长期借款		5,321,500,000.00	5,347,000,000.00
应付债券		5,510,976,288.82	10,379,203,859.01
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		20,211,820.84	14,865,593.50
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,852,688,109.66	15,741,069,452.51
负债合计		30,139,863,173.87	27,654,416,017.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		6,096,135,252.00	6,096,135,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,660,698,346.26	3,293,481,393.06
减：库存股		162,388,649.81	162,388,649.81
其他综合收益		-1,040,000.00	280,000.00
专项储备			
盈余公积		871,385,800.26	871,385,800.26
未分配利润		306,385,531.73	782,850,676.15
所有者权益（或股东权益）合计		9,771,176,280.44	10,881,744,471.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,911,039,454.31	38,536,160,489.63

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

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		13,187,448,289.13	2,558,828,402.21
其中：营业收入	七、61	13,187,448,289.13	2,558,828,402.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,806,668,480.61	3,364,501,184.06
其中：营业成本	七、61	9,200,494,172.73	1,862,609,194.03
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	1,298,399,323.70	407,936,320.12
销售费用	七、63	150,334,571.42	126,225,730.38
管理费用	七、64	373,385,776.76	374,208,590.06
研发费用			
财务费用	七、66	784,054,636.00	593,521,349.47
其中：利息费用		1,023,735,811.45	924,483,578.75
利息收入		244,000,850.68	336,380,216.32

加：其他收益	七、67	17,153,659.08	24,203,336.44
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	270,479,616.73	778,017,482.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-31,536,547.33	171,312,629.62
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）	七、70	2,987,185.78	-16,809,875.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-3,504,371.10	-3,757,494.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-671,409,871.97	-8,566,474.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	28,164,428.11	163,150,148.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,024,650,455.15	130,564,340.66
加：营业外收入	七、74	44,479,470.16	27,725,832.54
减：营业外支出	七、75	29,479,514.69	18,009,050.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,039,650,410.62	140,281,122.36
减：所得税费用	七、76	584,710,569.39	86,443,732.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		454,939,841.23	53,837,389.93
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		454,939,841.23	53,837,389.93
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）		555,159,988.34	-57,035,451.49
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-100,220,147.11	110,872,841.42
六、其他综合收益的税后净额		-7,500,000.00	970,000.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-7,225,625.00	913,875.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-7,225,625.00	913,875.00
（1）重新计量设定受益计划变动额		-7,225,625.00	913,875.00
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			

(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-274,375.00	56,125.00
七、综合收益总额		447,439,841.23	54,807,389.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		547,934,363.34	-56,121,576.49
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-100,494,522.11	110,928,966.42
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.09	-0.01
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.09	-0.01

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：-71,666.69 元，上期被合并方实现的净利润为：-26,959,526.63 元。

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

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	十九、4	172,249,704.60	120,711,960.61
减：营业成本	十九、4	68,908,219.57	44,970,080.33
税金及附加		11,816,378.99	11,578,791.85
销售费用		1,900,276.39	2,108,215.35
管理费用		70,754,202.54	96,683,163.39
研发费用			
财务费用		302,958,834.82	357,226,563.30
其中：利息费用		795,021,814.97	691,950,669.90
利息收入		492,099,487.14	334,863,084.80
加：其他收益		1,149,597.94	316,516.33
投资收益（损失以“—”号填列）	十九、5	447,983,701.98	858,006,182.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-52,630,606.85	-70,030,458.00

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）		3,094,000.00	-16,243,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-583,409,187.32	-184,737.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-52,800,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		49,748.24	6,923,700.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-468,020,346.87	456,963,308.46
加：营业外收入		4,015,930.44	14,000.00
减：营业外支出		368,457.33	302,361.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-464,372,873.76	456,674,946.98
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-464,372,873.76	456,674,946.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-464,372,873.76	456,674,946.98
（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		-1,320,000.00	280,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-1,320,000.00	280,000.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		-1,320,000.00	280,000.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-465,692,873.76	456,954,946.98
七、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		-0.08	0.08
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.08	0.08

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,440,557,729.18	12,663,546,589.31
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		903,507,690.75	787,630,480.54
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	544,481,000.25	2,591,834,920.72
经营活动现金流入小计		11,888,546,420.18	16,043,011,990.57
购买商品、接受劳务支付的现金		4,906,396,682.23	9,026,239,188.15
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		644,322,851.08	694,075,602.27
支付的各项税费		6,065,423,927.41	3,822,556,321.50
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	378,825,836.08	2,322,205,161.08

经营活动现金流出小计		11,994,969,296.80	15,865,076,273.00
经营活动产生的现金流量净额		-106,422,876.62	177,935,717.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,501,627,883.31	3,457,030,512.91
取得投资收益收到的现金		35,385,910.66	1,569,511,081.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		126,924,577.37	49,304,407.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		416,236,497.39	
收到其他与投资活动有关的现金	七、78		500,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,080,174,868.73	5,575,846,001.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,639,778.59	42,229,880.20
投资支付的现金		1,934,466.53	1,155,995,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,726,856.47	
支付其他与投资活动有关的现金	七、78		500,027,802.16
投资活动现金流出小计		94,301,101.59	1,698,253,482.36
投资活动产生的现金流量净额		1,985,873,767.14	3,877,592,519.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,893,659,606.93	3,701,327,727.58
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,893,659,606.93	3,711,327,727.58
偿还债务支付的现金		4,289,483,455.66	3,346,273,958.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,294,176,733.91	1,361,458,300.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		120,000,000.00	44,225,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	133,813,985.27	21,993,460.71
筹资活动现金流出小计		5,717,474,174.84	4,729,725,719.08
筹资活动产生的现金流量净额		-823,814,567.91	-1,018,397,991.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,645.43	21,373.45
五、现金及现金等价物净增加额		1,055,639,968.04	3,037,151,618.94
加：期初现金及现金等价物余额		17,225,631,737.66	14,188,480,118.72

六、期末现金及现金等价物余额		18,281,271,705.70	17,225,631,737.66
----------------	--	-------------------	-------------------

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		143,339,539.40	93,122,123.61
收到的税费返还		2,369,881.23	7,689,703.97
收到其他与经营活动有关的现金		111,423,323.00	92,090,052.82
经营活动现金流入小计		257,132,743.63	192,901,880.40
购买商品、接受劳务支付的现金		50,316,696.30	33,771,241.09
支付给职工及为职工支付的现金		40,005,894.72	44,575,035.82
支付的各项税费		32,619,473.99	10,489,937.26
支付其他与经营活动有关的现金		62,466,372.00	72,542,595.48
经营活动现金流出小计		185,408,437.01	161,378,809.65
经营活动产生的现金流量净额		71,724,306.62	31,523,070.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,299,832,576.26	2,838,010,000.00
取得投资收益收到的现金		228,025,425.06	278,740,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		120,905.00	6,698,763.80
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			
投资活动现金流入小计		5,527,978,906.32	3,123,448,763.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,711,527.00	899,341.58
投资支付的现金		4,762,500,000.00	8,093,415,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		100,112,938.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,881,324,465.00	8,094,315,141.58
投资活动产生的现金流量净额		646,654,441.32	-4,970,866,377.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金		6,926,438,045.53	8,376,390,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,926,438,045.53	8,376,390,000.00
偿还债务支付的现金		3,702,299,668.34	1,887,782,940.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		735,550,612.94	999,687,059.58
支付其他与筹资活动有关的现金			2,306,697.50
筹资活动现金流出小计		4,437,850,281.28	2,889,776,697.10
筹资活动产生的现金流量净额		2,488,587,764.25	5,486,613,302.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		3,206,966,512.19	547,269,995.87
加：期初现金及现金等价物余额		5,594,393,696.71	5,047,123,700.84
六、期末现金及现金等价物余额		8,801,360,208.90	5,594,393,696.71

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

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	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39	162,388,649.81	913,875.00	902,039,570.36		6,154,358,809.08		15,236,036,443.02	1,213,578,772.94	16,449,615,215.96	
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他					-745,547,345.66					-95,532,973.25		-841,080,318.91	1,454,533,010.45	613,452,691.54	
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				1,499,430,240.73	162,388,649.81	913,875.00	902,039,570.36		6,058,825,835.83		14,394,956,124.11	2,668,111,783.39	17,063,067,907.50	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-100,112,938.00		-7,225,625.00			543,067,717.68		435,729,154.68	-313,997,471.97	121,731,682.71	
(一)综合收益总额							-7,225,625.00			555,159,988.34		547,934,363.34	-100,494,522.11	447,439,841.23	
(二)所有者投入和减少资本					-100,112,938.00							-100,112,938.00		-100,112,938.00	
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					-100,112,938.00							-100,112,938.00		-100,112,938.00	
(三)利润分配										-12,092,270.66		-12,092,270.66	-213,502,949.86	-225,595,220.52	
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配										-12,092,270.66		-12,092,270.66	-213,502,949.86	-225,595,220.52	
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															

2023 年年度报告

2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	6,096,135,252.00				1,399,317,302.73	162,388,649.81	-6,311,750.00		902,039,570.36		6,601,893,553.51		14,830,685,278.79	2,354,114,311.42	17,184,799,590.21

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39	162,388,649.81		856,400,665.66			6,497,388,356.72		15,532,513,210.96	1,486,539,638.47	17,019,052,849.43
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他					-745,547,345.66						-15,442,992.15		-760,990,337.81	2,643,178.50	-758,347,159.31
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				1,499,430,240.73	162,388,649.81		856,400,665.66			6,481,945,364.57		14,771,522,873.15	1,489,182,816.97	16,260,705,690.12
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								913,875.00		45,638,904.70	-423,119,528.74		-376,566,749.04	1,178,928,966.42	802,362,217.38
(一) 综合收益总额								913,875.00			-57,035,451.49		-56,121,576.49	110,928,966.42	54,807,389.93
(二) 所有者投入和减少资本														1,465,100,000.00	1,465,100,000.00
1. 所有者投入的普通股														1,465,100,000.00	1,465,100,000.00
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										45,638,904.70	-366,084,077.25		-320,445,172.55	-397,100,000.00	-717,545,172.55
1. 提取盈余公积										45,638,904.70	-45,638,904.70				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者 (或股东) 的分配											-320,445,172.55		-320,445,172.55	-397,100,000.00	-717,545,172.55
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	6,096,135,252.00				1,499,430,240.73	162,388,649.81	913,875.00	902,039,570.36			6,058,825,835.83		14,394,956,124.11	2,668,111,783.39	17,063,067,907.50

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

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	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	162,388,649.81	280,000.00		871,385,800.26	782,850,676.15	10,881,744,471.66
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	162,388,649.81	280,000.00		871,385,800.26	782,850,676.15	10,881,744,471.66
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					-632,783,046.80		-1,320,000.00			-476,465,144.42	-1,110,568,191.22
(一) 综合收益总额							-1,320,000.00			-464,372,873.76	-465,692,873.76
(二) 所有者投入和减少资本					-632,783,046.80						-632,783,046.80
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					-632,783,046.80						-632,783,046.80
(三) 利润分配										-12,092,270.66	-12,092,270.66
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-12,092,270.66	-12,092,270.66
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	6,096,135,252.00				2,660,698,346.26	162,388,649.81	-1,040,000.00		871,385,800.26	306,385,531.73	9,771,176,280.44

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	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	162,388,649.81			825,746,895.56	692,259,806.42	10,745,234,697.23
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	162,388,649.81			825,746,895.56	692,259,806.42	10,745,234,697.23

2023 年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						280,000.00		45,638,904.70	90,590,869.73	136,509,774.43
（一）综合收益总额						280,000.00			456,674,946.98	456,954,946.98
（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								45,638,904.70	-	-320,445,172.55
1. 提取盈余公积								45,638,904.70	-45,638,904.70	
2. 对所有者（或股东）的分配									-	-320,445,172.55
3. 其他									320,445,172.55	
（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	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	162,388,649.81	280,000.00	871,385,800.26	782,850,676.15	10,881,744,471.66

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

中华企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在上海证券交易所上市。公司的统一社会信用代码：913100001323409633。所属行业为房地产类。

2005年12月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

根据2014年4月23日公司股东大会决议，公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算，按每10股送2股红股，共计派发311,176,566股，完成后公司的总股本为1,867,059,398股。

根据公司2016年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215号）核准，公司办理本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关事宜。2018年4月23日，公司已收到上海地产（集团）有限公司以其拥有的上海中星（集团）有限公司100%经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币2,839,641,434元，公司向上海地产（集团）有限公司发行人民币普通股（A股）2,839,641,434股，变更后的注册资本为人民币4,706,700,832元。2018年5月22日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

2018年11月16日，公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司共2家符合相关规定条件的特定投资者定向发行人民币普通股（A股）373,411,878.00股，变更后的注册资本为人民币5,080,112,710.00元。2018年11月29日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。2019年2月1日，公司办妥工商变更登记手续，并换发新的营业执照。

根据2019年5月21日公司股东大会决议，公司以2018年末总股本5,080,112,710.00股计算，以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增2股，共计转增1,016,022,542.00股，完成后公司的总股本为6,096,135,252.00股。

截至2023年12月31日，本公司注册资本为6,096,135,252.00元，累计发行股本总数

6,096,135,252.00股。公司注册地：上海市华山路2号，总部地址及办公地址：上海市浦东新区浦明路1388号。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2024年4月16日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司不存在可能导致对公司自报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

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“收入”、“营业收入和营业成本”。

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为12个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

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
重要的在建工程	单个工程项目预算超过1000万元
重要的应付账款、其他应付款	账龄超过1年的应付账款、其他应付款超过应付账款总额、其他应付款总额的5%且金额大于1亿元
重要的合同负债	合同负债变动金额及余额超过资产总额1%
重要的资产负债表日后非调整事项	单项金额超过资产总额1%
重要的或有事项	案件涉案金额超过净资产绝对值的0.5%
重要的非全资子公司	非全资子公司资产总额、收入金额超过集团资产总额的10%、集团总收入的10%
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资账面价值超过资产总额5%

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

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

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

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

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

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

2、合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“长期股权投资”。

9. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额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。

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。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

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、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

— 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款、合同资产	按信用风险特征组合	对应交易完成的日期确定账龄
应收账款、其他应收款、合同资产	关联方组合	与关联方发生交易产生的款项

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。

12. 应收票据

适用 不适用

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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

14. 应收款项融资

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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

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、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、原材料、周转材料、消耗性生物资产等。

2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定；

(3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本确定预估的单位面积成本结转销售成本。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

1、不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

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

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（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

详见本附注“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

详见本附注“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

详见本附注“金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股

利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

20. 投资性房地产

（1）. 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

21. 固定资产

（1）. 确认条件

适用 不适用

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	5-67	0-10	20-1.34
专用设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
运输设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
通用设备	直线法	1-15	0-10	100.00-6.00
固定资产装修费	直线法	2-10		50.00-10.00

22. 在建工程

适用 不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

23. 借款费用

适用 不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、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、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

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

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

24. 生物资产

适用 不适用

1、 生物资产的分类及确认：

生物资产是指有生命的动物和植物，分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。消耗性生物资产，包括为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。生产性生物资产，包括为产出农产品、提供劳务等目的而持有的生物资产。生物资产在同时满足下列条件的，予以确认：①因过去的交易或事项而拥有或者控制的该生物资产；②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能和可能流入本公司；③该生物资产的成本能够可靠计量。

2、 生物资产的初始计量：

生物资产按照成本进行初始计量。

3、 生产性生物分类和折旧方法：

本公司生产性生物主要分为经济林，折旧方法采用年限平均法，在年度终了对生产性生物资产的使用寿命、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。

各类生物资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
经济林	直线法	20-40	0-0	5-2.5

4、 生物资产减值

本公司于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其成本或账面价值的，按照可变现净值低于成本或账面价值的差额，计提消耗性生物资产减值准

备，计入当期损益。当消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的减值准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产的减值测试方法和减值准备计提方法，详见本附注“长期资产减值”。公益性生物资产不计提减值准备。

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

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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摊销；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，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	37年-70年	土地使用权年限
软件	2年-10年	软件预计使用年限
社区服务平台	5年、10年	软件预计使用年限

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序
经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

5、开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (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。

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。

(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

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28. 长期待摊费用 适用 不适用**1、 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

29. 合同负债 适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

30. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法** 适用 不适用

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

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

31. 预计负债

适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

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

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时刻履行履约义务：

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

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

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

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

2、收入确认具体方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（一）房地产销售合同

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

- （1）与客户已签订合同；
- （2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；
- （3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

（二）物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

（三）物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

（四）代建及营销管理服务合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

（五）食材配送合同

本公司在框架性协议范围内根据客户订单发货，经客户验收后确认收入。

（六）团餐服务合同

本公司在提供餐饮服务完成后，按客户消费的金额确认收入。

(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

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

3、 会计处理

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

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

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；

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

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

38. 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、售后租回交易

公司按照本附注“收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人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。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人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。金融负债的会计处理详见本附注“金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“金融工具”。

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

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照本附注“长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

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

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

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

39. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

1、回购本公司股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本，差额计入资本公积（股本溢价）。

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
如下		

其他说明

(1) 执行《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”的规定

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“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”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额

（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定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，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

受影响的报表项目	合并		母公司	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
	/2023 年度	/2022 年度	/2023 年度	/2022 年度
递延所得税资产	15,314,934.48	19,699,923.71	0.00	0.00
递延所得税负债	15,731,304.73	19,699,923.71	0.00	0.00
所得税费用	416,370.25	0.00	0.00	0.00

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1、3、5、6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

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

1、本公司子公司上海新弘生态农业有限公司根据财税字（1999）198 号的规定，销售的粮食免征增值税；根据财税（2011）137 号的规定，批发、销售蔬菜免征增值税；根据财税（2012）75 号规定，批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。

2、根据《政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

3、根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号）的规定，自 2016 年 2 月 1 日起，一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。

4、根据《国家税务总局公告 2021 年第 8 号》的规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号》文件规定，对小型微利企业年应纳税所得额 100 万元-300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日。

5、根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）的规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税法（不含证券交易印花税法）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

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	13,661.78	83,546.88
银行存款	18,402,424,718.45	17,340,448,144.67
其他货币资金	99,165,619.02	5,937,685.63
存放财务公司存款		
合计	18,501,603,999.25	17,346,469,377.18
其中：存放在境外的款项总额	144,828.66	221,781.82

其他说明

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
房地产开发专户资金		42,667.38
业委会托管款项	341,701.77	341,329.51

项目	期末余额	上年年末余额
购房者按揭借款保证金	1,936,814.62	2,765,184.56
净房款	84,987,149.99	84,195,128.16
售房监管资金	286,157.08	1,420,969.28
司法冻结款	40,390,188.99	31,972,360.63
保函保证金	90,916,616.63	100,000.00
履约保证金	1,473,664.47	
合计	220,332,293.55	120,837,639.52

注：受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

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	44,682,273.04	41,695,087.26	/
其中：			
权益工具投资	44,682,273.04	41,695,087.26	/
合计	44,682,273.04	41,695,087.26	/

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		
1 年以内	181,425,352.16	232,147,651.94
1 年以内小计	181,425,352.16	232,147,651.94
1 至 2 年	55,231,333.88	22,370,006.76
2 至 3 年	10,382,461.00	6,274,603.21
3 至 4 年	1,590,214.48	714,827.85
4 至 5 年	452,817.88	553,079.89
5 年以上	2,831,745.64	5,263,410.78
合计	251,913,925.04	267,323,580.43

(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	2,512,120.23	1.00	2,512,120.23	100.00		4,319,819.03	1.62	4,319,819.03	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	2,512,120.23	1.00	2,512,120.23	100.00		4,319,819.03	1.62	4,319,819.03	100.00	
按组合计提坏账准备	249,401,804.81	99.00	6,746,054.32	2.70	242,655,750.49	263,003,761.40	98.38	6,152,500.63	2.34	256,851,260.77
其中：										
按信用风险特征组合计提	249,401,804.81	99.00	6,746,054.32	2.70	242,655,750.49	263,003,761.40	98.38	6,152,500.63	2.34	256,851,260.77
合计	251,913,925.04	/	9,258,174.55	/	242,655,750.49	267,323,580.43	/	10,472,319.66	/	256,851,260.77

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
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
成都美乐乐信息技术有限公司	112,187.76	112,187.76	100.00	无法收回
陈超	504,329.86	504,329.86	100.00	无法收回
合肥市景福轩餐饮有限公司	244,741.26	244,741.26	100.00	无法收回
马鞍山市明都置业有限责任公司	125,217.00	125,217.00	100.00	无法收回
常州新区新业房地产开发有限公司	510,367.90	510,367.90	100.00	无法收回
江苏耀都置业有限公司	179,382.56	179,382.56	100.00	无法收回
杭州铂金置业有限公司	165,887.32	165,887.32	100.00	无法收回
应收物业费	285,600.57	285,600.57	100.00	无法收回
合计	2,512,120.23	2,512,120.23	100.00	/

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

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提

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 (%)
按组合计提坏账准备	249,401,804.81	6,746,054.32	2.70
合计	249,401,804.81	6,746,054.32	

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

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	
应收账款 坏账准备	10,472,319.66	-1,222,102.84			-7,957.73	9,258,174.55
合计	10,472,319.66	-1,222,102.84			-7,957.73	9,258,174.55

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
上海地产(集团)有限公司	37,690,131.17		37,690,131.17	14.96	
上海齐鲁伴江企业管理合伙企业(有限合伙)	12,118,271.69		12,118,271.69	4.81	121,182.72
上海地产酒店管理有限公司	10,007,035.65		10,007,035.65	3.97	
上海柏尊酒店管理有限公司	9,522,015.68		9,522,015.68	3.78	95,220.16
上海申地生态集团有限公司	9,331,884.81		9,331,884.81	3.70	
合计	78,669,339.00		78,669,339.00	31.23	216,402.88

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

单位：元 币种：人民币

项目	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
营销服务费	2,024,091.54		2,024,091.54	2,088,471.00	700.00	2,087,771.00
合计	2,024,091.54		2,024,091.54	2,088,471.00	700.00	2,087,771.00

(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

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 (%)	
按组合计提坏账准备	2,024,091.54	100.00			2,024,091.54	2,088,471.00	100.00	700.00	0.03	2,087,771.00
其中：										
按组合计提减值准备	2,024,091.54	100.00			2,024,091.54	2,088,471.00	100.00	700.00	0.03	2,087,771.00
合计	2,024,091.54	/		/	2,024,091.54	2,088,471.00	/	700.00	/	2,087,771.00

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

组合计提项目: 组合计提

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提减值准备	2,024,091.54		
合计	2,024,091.54		

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

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

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
合同资产减值准备	700.00	-700.00		
合计	700.00	-700.00		/

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

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	5,456,139.38	89.31	4,376,407.10	38.33
1至2年	35,125.02	0.57	468,997.70	4.11
2至3年	131,610.20	2.15	111,505.18	0.98
3年以上	486,628.60	7.97	6,459,160.04	56.58
合计	6,109,503.20	100.00	11,416,070.02	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(%)
润欣商业投资（深圳）有限公司上海分公司	1,320,754.72	21.62
上海华升置业有限公司	856,907.79	14.03
驻马店大红门肉类食品有限公司	451,865.17	7.40
国网上海市电力公司	318,574.40	5.21
徐州凯佳食品有限公司	317,819.73	5.20
合计	3,265,921.81	53.46

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		
应收股利		
其他应收款	198,360,594.12	1,029,622,061.76
合计	198,360,594.12	1,029,622,061.76

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

(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

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

(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

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	83,023,422.25	361,529,967.96
1 年以内小计	83,023,422.25	361,529,967.96
1 至 2 年	10,528,058.08	30,918,480.26
2 至 3 年	27,047,220.55	154,789,262.15
3 至 4 年	1,252,227.33	1,952,180.57
4 至 5 年	1,931,336.47	58,859,461.30
5 年以上	161,606,900.74	503,864,376.88
合计	285,389,165.42	1,111,913,729.12

(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
备用金	51,044.72	210,396.02
押金、保证金	29,769,287.40	31,728,668.89
代垫、暂付款	82,716,214.85	51,979,066.54
往来款	147,572,492.83	913,131,753.77
维修保障金	14,711,045.23	14,712,511.51
其他	10,569,080.39	100,151,332.39
合计	285,389,165.42	1,111,913,729.12

(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	1,457,828.64		80,833,838.72	82,291,667.36
2023年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-855,027.97	18,000.00	5,573,931.91	4,736,903.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	602,800.67	18,000.00	86,407,770.63	87,028,571.30

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

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	1,021,645,993.38		90,267,735.74	1,111,913,729.12
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增		450,000.00	18,970,079.91	19,420,079.91
本期终止确认	845,944,643.61			845,944,643.61
其他变动				
期末余额	175,701,349.77	450,000.00	109,237,815.65	285,389,165.42

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	
其他应收款坏账准备	82,291,667.36	4,726,473.94			-10,430.00	87,028,571.30
合计	82,291,667.36	4,726,473.94			-10,430.00	87,028,571.30

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(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
上海融绿睿江置业有限公司	76,385,316.90	26.77	往来款	2-3年、5年以上	
上海百通房地产开发有限责任公司	37,450,000.00	13.12	往来款	5年以上	37,450,000.00
上海瀛程置业有限公司	18,404,841.50	6.45	往来款, 押金、保证金, 代垫、暂付款	1年以内、4-5年	
杭州市物业维修资金管理中心	13,055,372.04	4.57	押金、保证金	5年以上	130,553.72
上海地产馨越置业有限公司	12,474,374.95	4.37	代垫、暂付款	1年以内	
合计	157,769,905.39	55.28	/	/	37,580,553.72

(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

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
原材料	239,558.56		239,558.56	143,591.33		143,591.33
库存商品	3,782,377.98		3,782,377.98	3,476,084.12		3,476,084.12
周转材料	1,527.66		1,527.66	237,918.63		237,918.63
消耗性生物资产				563,661.85		563,661.85
开发成本	24,440,640,311.88		24,440,640,311.88	31,517,949,168.65		31,517,949,168.65
开发产品	3,190,554,563.53	662,353,587.21	2,528,200,976.32	3,679,748,958.98	324,832,997.14	3,354,915,961.84
其他	11,203,275.79	8,140,430.30	3,062,845.49	11,203,275.79	8,140,430.30	3,062,845.49
合计	27,646,421,615.40	670,494,017.51	26,975,927,597.89	35,213,322,659.35	332,973,427.44	34,880,349,231.91

(1) 开发成本

2023 年年度报告

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资 总额（亿 元）	期末余额	上年年末余额
宝山区顾村大型居住 社区 BSP0-0104 单元 0422-01 地块	2020 年	2023 年	19.12		1,840,193,627.91
誉品谷水湾豪庭-会 所	2011 年		0.10	2,265,820.00	2,265,820.00
雪野北块	2009 年			40,840,598.36	40,748,598.36
廖家沟	未开工			983,972,284.38	982,144,057.96
新华 6-2 项目	2019 年	2023 年	29.58		2,771,960,247.32
洋泾 17-4 项目	2018 年	2023 年	7.76		725,553,973.25
洋泾 23-3 项目	2019 年	2023 年	15.74		1,296,979,414.42
杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	2020 年	2023 年	47.91		4,630,449,538.21
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07- 10 号地块住宅项目	2023 年	2026 年	104.02	7,863,538,096.40	6,814,420,000.00
三林楔形绿地 9 单元 15 号（05-11）、17 号（05-14）、19 号 （06-07）、20 号 （08-02）地块项目	2022 年	2028 年	193.63	13,308,343,406.90	12,413,233,891.22
闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A- 07A 地块	2023 年	2026 年	26.38	2,241,680,105.84	
合计				24,440,640,311.88	31,517,949,168.65

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995 年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005 年	136,290.00			136,290.00

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
鹿特丹花园	1996 年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004 年	496,305.70			496,305.70
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995 年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002 年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999 年	3,453,506.63		3,453,506.63	
南郊中华园一期	2009 年	46,038,961.58			46,038,961.58
南郊中华园二期	2010 年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011 年	5,281,263.16			5,281,263.16
美兰湖湖畔雅苑	2007 年	7,245,508.80			7,245,508.80
美兰湖中华园	2011 年	62,928,980.22			62,928,980.22
铂珏公寓	2014 年	70,483,475.05		677,674.01	69,805,801.04
中企上城	2014 年	70,445,074.97		5,196,011.49	65,249,063.48
虹桥路 1482 号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚 C201-209	1996 年	4,810,330.74		4,810,330.74	
古北国际广场	2007 年	21,885,854.37		17,835,618.97	4,050,235.40
古北太湖源	2006 年	34,118,515.84			34,118,515.84
申雅苑（印象春城-周浦 23#项目）	2008 年	8,777,759.10			8,777,759.10
印象春城二期五街区售楼中心	2009 年	17,243,397.70		17,243,397.70	
印象春城二期一、二街区	2013 年	7,254,915.05			7,254,915.05

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
印象春城二期 六街区住宅	2015 年	11,837,298.78		9,346,259.50	2,491,039.28
印象春城二期 六街区车库	2016 年	19,525,000.00			19,525,000.00
江阴尚海荟	2015 年	80,102,783.62		2,644,425.21	77,458,358.41
安亭新镇安智 路 63 号商铺	----	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期 公寓及会所	2015 年	288,496,433.18			288,496,433.18
尚汇豪庭二期	2018 年	8,653,853.74		353,967.84	8,299,885.90
尚汇豪庭三期	2021 年	54,431,451.02		540,150.77	53,891,300.25
无锡誉品华府	2016 年	51,949,157.80		38,999,157.80	12,950,000.00
中企艮山府	2016 年	3,850,000.00		55,000.00	3,795,000.00
嘉定萃庭	2017 年	325,071,821.25		3,226,637.57	321,845,183.68
南泉车库	2003 年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊 (海上名庭) 车库	2003 年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊 12(海上名庭 二期)车库	2005 年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003 年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车 库	2006 年	50,000.00			50,000.00
凉城办公楼车 库	2006 年	1,152,000.00			1,152,000.00
沪东北二街坊 车库	2007 年	3,150,000.00			3,150,000.00
临阳车库	2007 年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007 年	5,626,000.00			5,626,000.00
昌里一街坊 (新昌里公 寓)车库	2005 年	6,400,000.00			6,400,000.00

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
海上名门车库	2006 年	100,000.00			100,000.00
海上名邸车库	2008 年	403,393.31			403,393.31
凉城地区办公楼车库	2010 年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路 1999 弄车库	2008 年	5,860,175.19			5,860,175.19
海上御景苑车库	2013 年	7,106,160.00			7,106,160.00
中星富林名庭-车位	2013 年		1,665,714.28		1,665,714.28
红庐别墅 135 号项目	2017 年	5,820,891.97			5,820,891.97
水岸丽苑一期商铺	2012 年	23,732,189.64		23,732,189.64	
名豪苑二期车库	2013 年	3,600,000.00			3,600,000.00
水岸丽苑一期车库	2012 年	555,000.00		495,000.00	60,000.00
H4 商场	2016 年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄别墅	2011 年	18,850,276.23			18,850,276.23
燕尾山庄会所	2011 年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑 (车位)	2010 年	25,760,371.13			25,760,371.13
中星馨恒苑	2014 年	19,479,996.52			19,479,996.52
中华园路 1 期 商铺 8#	2013 年	90,721,900.84			90,721,900.84
中华园路 1 期 商铺 9#10#	2013 年	67,393,542.73		36,063,600.54	31,329,942.19
中华园路 2 期 商铺	2015 年	61,954,009.31			61,954,009.31
中华园路 2 期 车位	2015 年	3,500,000.00			3,500,000.00

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
中华园路2期酒店	2016年	92,360,788.94			92,360,788.94
安徽中星城	2017年	85,996,275.05		1,154,773.18	84,841,501.87
中环滨江世纪一期别墅及洋房	2017年	71,626,378.20		53,561,903.31	18,064,474.89
中环滨江世纪二期商墅及一期高层	2021年	189,696,024.09		14,134,588.91	175,561,435.18
公园道壹号-尊庭	2017年	82,685,439.81			82,685,439.81
公园道壹号-臻庭住宅及商业	2018年	176,393,219.55	82,429,810.62	258,823,030.17	
公园道壹号-臻庭车库	2018年	23,893,796.04		3,305,527.29	20,588,268.75
富源滨江名邸-住宅	2018年	44,727,291.55	290,251.89		45,017,543.44
富源滨江名邸-车位	2018年	69,942,601.77		945,311.83	68,997,289.94
新天地公寓车位		3,060,000.00			3,060,000.00
燕回平门里	2019年	20,333,417.14		20,333,417.14	
无锡誉品华府商业	2020年	129,621,305.91		23,787,254.31	105,834,051.60
富源置业广场-车位	2020年	23,514,858.54		14,096,444.95	9,418,413.59
中企滨江悦府-车库	2020年	28,269,273.96			28,269,273.96
罗家头-回龙山庄-住宅	2020年	263,680,536.94		59,158,496.76	204,522,040.18
罗家头-回龙山庄-车位	2020年	10,021,618.13		2,669,309.43	7,352,308.70

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
罗家头-回龙 山庄-商业	2020 年	17,466,038.53			17,466,038.53
跑马山-檀悦 名居-住宅	2021 年	124,710,527.22		76,533,367.08	48,177,160.14
跑马山-檀悦 名居-车位	2021 年	8,517,740.78		1,816,283.05	6,701,457.73
跑马山-檀悦 名居-商业	2021 年	51,301,889.28		20,563,068.70	30,738,820.58
跑马山-檀悦 名居-酒店	2021 年	173,157,836.41	756,297.84	3,548,891.21	170,365,243.04
中星城际广场 凯旋门-车位	2020 年	9,834,862.38			9,834,862.38
中星城际广场 -D 块办公	2021 年	155,011,444.97			155,011,444.97
中星城际广场 -D 块商业	2021 年	3,662,663.80			3,662,663.80
安盛街商铺	2020 年	27,525,616.24			27,525,616.24
中企 16 号公 馆	2021 年	17,981,557.57		13,634,225.21	4,347,332.36
云萃江湾-住 宅	2023 年		4,405,863,565.45	4,405,863,565.45	
云萃江湾-自 持住宅	2023 年		322,068,921.08	322,068,921.08	
云萃江湾-车 库	2023 年		63,085,089.24		63,085,089.24
中企光华雅境 -住宅	2023 年		1,757,779,229.49	1,757,779,229.49	
中企光华雅境 -自持住宅	2023 年		121,393,567.39	121,393,567.39	
中企光华雅境 -车库	2023 年		33,280,376.80		33,280,376.80
中企海睿滨江 -住宅	2023 年		1,511,474,777.07	1,511,474,777.07	

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
中企海睿滨江-车库	2023 年		62,036,884.82		62,036,884.82
中企未来世纪大厦	2023 年		772,125,908.85	772,125,908.85	
中企国际金融中心	2023 年		2,949,522,047.69	2,949,522,047.69	
合计		3,679,748,958.98	12,083,772,442.51	12,572,966,837.96	3,190,554,563.53

(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	324,832,997.14	396,682,082.32		59,161,492.25		662,353,587.21
其他	8,140,430.30					8,140,430.30
合计	332,973,427.44	396,682,082.32		59,161,492.25		670,494,017.51

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

本期计提中可变现净值以实际销售价格/预计销售价格减去相关销售费用及相关税金确定，本年转销存货跌价准备变动系实现销售并结转营业成本。

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	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
中企国际金融中心	63,393,163.32		63,393,163.32		
中企未来世纪大厦	38,646,730.36	6,287,686.75	44,934,417.11		
中企海睿滨江	26,053,241.44		26,053,241.44		
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
云萃江湾	31,175,408.47	10,848,059.48	42,023,467.95		
中企光华雅境	10,016,697.48		10,016,697.48		

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的 开发产品	其他减少	
闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A- 07A 地块		1,247,394.26			1,247,394.26
三林楔形绿地 9 单元 15 号 (05-11)、17 号 (05-14)、19 号 (06- 07)、20 号 (08-02) 地块项目	918,586,399.28	201,019,863.13			1,119,606,262.41
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街 区 03-04、06-02、 07-10 号地块住宅项 目		10,554,175.60			10,554,175.60
合计	1,090,692,413.47	229,957,179.22	186,420,987.30		1,134,228,605.39

(4). 合同履行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
合同取得成本	6,849,544.09	3,728,559.02
待抵扣增值税进项税	192,812,386.76	285,969,829.58
预缴企业所得税	253,255,489.58	249,543,841.46
预缴增值税等流转税	683,435,585.65	317,778,556.08
合计	1,136,353,006.08	857,020,786.14

其他说明

与合同取得成本有关的资产相关的信息：

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	3,728,559.02	32,344,904.09	29,223,919.02			6,849,544.09	随收入确认结转
合计	3,728,559.02	32,344,904.09	29,223,919.02			6,849,544.09	

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

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

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

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			其他
一、合营企业											
上海利昊物业管理有限公司	724,995.40			8,192.99						733,188.39	
上海营口加油站有限责任公司	1,782,296.73			1,336,849.42			-662,689.70			2,456,456.45	
上海康健加油有限公司	3,039,163.67			1,419,826.45			-748,537.08			3,710,453.04	
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	3,530,902.39			1,190,565.25			-800,000.00			3,921,467.64	
上海保锦润房地产有限公司	466,752,517.93			-13,373,089.48						453,379,428.45	
小计	475,829,876.12			-9,417,655.37			-2,211,226.78			464,200,993.97	
二、联营企业											
上海国际汽车城置业有限公司	466,355,213.55			-14,766,402.26			-160,000,000.00			291,588,811.29	
上海瀛利置业有限公司	1,664,539.73		4,000,000.00	14,556,084.85			-12,220,624.58				
上海侨建重联企业发展有限公司	17,794,516.38			-2,707,591.45			-1,960,000.00			13,126,924.93	
上海星筑房地产开发有限公司	4,339,140.05			-173,573.55						4,165,566.50	
上海虹城房地产有限公司	248,543,277.46			-22,236,787.94						226,306,489.52	
上海恒城房地产有限公司	1,778,273.77			11,894.00						1,790,167.77	
小计	740,474,960.94		4,000,000.00	-25,316,376.35			-174,180,624.58			536,977,960.01	
合计	1,216,304,837.06		4,000,000.00	-34,734,031.72			-176,391,851.36			1,001,178,953.98	

(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	4,671,863.76	4,671,863.76
其中：权益工具投资	4,671,863.76	4,671,863.76
合计	4,671,863.76	4,671,863.76

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	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	11,110,230,225.40	206,883,038.07	11,317,113,263.47
2. 本期增加金额	3,775,406,596.46		3,775,406,596.46
(1) 外购	3,107,998.73		3,107,998.73
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,772,298,597.73		3,772,298,597.73
3. 本期减少金额	1,429,031,527.15		1,429,031,527.15
(1) 处置	119,947,550.53		119,947,550.53
(2) 转入固定资产	1,801,248.37		1,801,248.37
(3) 处置子公司减少	1,307,282,728.25		1,307,282,728.25
4. 期末余额	13,456,605,294.71	206,883,038.07	13,663,488,332.78
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,743,099,237.35	195,823,756.98	2,938,922,994.33
2. 本期增加金额	322,091,070.30	715,129.19	322,806,199.49
(1) 计提或摊销	322,091,070.30	715,129.19	322,806,199.49
3. 本期减少金额	87,578,422.59		87,578,422.59
(1) 处置	47,067,518.42		47,067,518.42
(2) 转入固定资产	51,324.75		51,324.75
(3) 处置子公司减少	40,459,579.42		40,459,579.42

4. 期末余额	2,977,611,885.06	196,538,886.17	3,174,150,771.23
三、减值准备			
1. 期初余额	122,027,759.20		122,027,759.20
2. 本期增加金额	169,258,489.65		169,258,489.65
(1) 计提	169,258,489.65		169,258,489.65
3、本期减少金额	7,128,703.62		7,128,703.62
(1) 处置	7,128,703.62		7,128,703.62
4. 期末余额	284,157,545.23		284,157,545.23
四、账面价值			
1. 期末账面价值	10,194,835,864.42	10,344,151.90	10,205,180,016.32
2. 期初账面价值	8,245,103,228.85	11,059,281.09	8,256,162,509.94

(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

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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
中城誉品 5 号楼	305,282,864.72	145,356,200.00	159,928,796.00	市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中城誉品底商和独立商业	129,679,531.73	107,575,118.23	35,006,521.31	市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中星城际广场 14# 楼酒店	216,332,499.68	168,908,344.77	47,428,541.22	市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中星城曙光酒店	47,146,458.86	37,944,130.00	9,200,000.00	市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
中星城 1-3 层商业	57,536,023.86	46,767,560.00	10,770,000.00	市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
鼎盛时代广场 8、9 幢及 2、3 号商业 106、206 室	22,489,714.23	11,687,760.00	10,800,000.00	市场法	销售价格	参考市场情况、公司销售计划以及评估价格。
合计	778,467,093.08	518,239,113.00	273,133,858.53	/	/	/

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

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	713,797,071.77	378,168,122.75
合计	713,797,071.77	378,168,122.75

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	专用设备	运输工具	通用设备	固定资产 装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初 余额	477,133,827.59	3,895,442.49	14,574,349.68	42,637,459.72	11,625,222.10	549,866,301.58
2. 本期 增加金额	560,088,976.31	92,079.65	1,217,579.80	1,687,214.77		563,085,850.53
(1) 购置	15,074,335.09	92,079.65	1,217,579.80	1,499,729.19		17,883,723.73
(2) 存货/投资性 房地产/在建 工程转入	545,014,641.22					545,014,641.22
(3) 企业合并增 加				187,485.58		187,485.58
3. 本期 减少金额	110,422,612.67	44,310.34	2,579,189.94	5,950,094.91	2,894,555.00	121,890,762.86

(1) 处置或报废	22,943,027.33	44,310.34	2,579,189.94	5,498,976.07	2,894,555.00	33,960,058.68
(2) 转入存货/投资性房地产	87,479,585.34					87,479,585.34
(3) 处置子公司减少				451,118.84		451,118.84
4. 期末余额	926,800,191.23	3,943,211.80	13,212,739.54	38,374,579.58	8,730,667.10	991,061,389.25
二、累计折旧						
1. 期初余额	84,891,113.65	2,010,323.64	13,235,032.04	34,505,456.01	11,625,222.10	146,267,147.44
2. 本期增加金额	21,674,939.19	463,717.32	558,918.02	2,309,512.94		25,007,087.47
(1) 计提	21,623,614.44	463,717.32	558,918.02	2,149,849.23		24,796,099.01
(2) 存货/投资性房地产/在建工程转入	51,324.75					51,324.75
(3) 企业合并增加				159,663.71		159,663.71
3. 本期减少金额	13,979,048.66	42,305.92	2,447,252.62	5,547,786.62	2,894,555.00	24,910,948.82
(1) 处置或报废	8,987,113.94	42,305.92	2,447,252.62	5,125,249.13	2,894,555.00	19,496,476.61
(2) 转入存货/投资性房地产	4,991,934.72					4,991,934.72
(3) 处置子公司减少				422,537.49		422,537.49
4. 期末余额	92,587,004.18	2,431,735.04	11,346,697.44	31,267,182.33	8,730,667.10	146,363,286.09
三、减值准备						
1. 期初余额	25,431,031.39					25,431,031.39
2. 本期增加金额	105,470,000.00					105,470,000.00
(1) 计提	105,470,000.00					105,470,000.00
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	130,901,031.39					130,901,031.39
四、账面价值						
1. 期末账面价值	703,312,155.66	1,511,476.76	1,866,042.10	7,107,397.25		713,797,071.77

2. 期初 账面价值	366,811,682.55	1,885,118.85	1,339,317.64	8,132,003.71		378,168,122.75
---------------	----------------	--------------	--------------	--------------	--	----------------

(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

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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
云萃江湾自持住宅	316,618,764.72	253,826,037.41	62,790,000.00	66 年	租金增长率： 2%-5%； 折现率：4.34%		
光华雅境自持住宅	120,179,887.62	81,848,362.34	38,300,000.00	67 年	租金增长率： 2%-5%； 折现率：4.34%		
合计	436,798,652.34	335,674,399.75	101,090,000.00	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,611,330.19	79,836,460.25
合计	1,611,330.19	79,836,460.25

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

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
中星城-万科地铁通道改建	211,320.76		211,320.76	211,320.76		211,320.76
崇明北八灶基地河道整治工程项目				59,327,775.53		59,327,775.53
崇明新弘果园农田建设项目				13,394,834.39		13,394,834.39
生态循环基地创建项目				343,143.81		343,143.81
崇明北八灶农业设施建设项目	1,090,641.51		1,090,641.51	545,320.74		545,320.74
北八灶崇明基地新建入口工程				1,408,002.69		1,408,002.69
闵行年产 25500 吨蔬菜加工配送建设项目				4,606,062.33		4,606,062.33
上海新弘现代都市渔业产业园建设项目	309,367.92		309,367.92			
合计	1,611,330.19		1,611,330.19	79,836,460.25		79,836,460.25

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
崇明北八潞基地河道整治工程项目	73,958,800.00	59,327,775.53		59,327,775.53			100.00	已竣工				政府补助及自筹
崇明新弘果园农田建设项目	14,944,000.00	13,394,834.39		13,394,834.39			100.00	已竣工				政府补助及自筹
闵行年产25500吨蔬菜加工配送建设项目	48,042,100.00	4,606,062.33	41,262,875.39		45,868,937.72		100.00	已竣工				政府补助及自筹
合计	136,944,900.00	77,328,672.25	41,262,875.39	72,722,609.92	45,868,937.72		/	/			/	/

(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

单位：元 币种：人民币

项目	林业	合计
	类别	
一、账面原值		
1. 期初余额	11,096,905.44	11,096,905.44
2. 本期增加金额	2,521,879.90	2,521,879.90
(1) 外购	2,521,879.90	2,521,879.90
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	13,618,785.34	13,618,785.34
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	99,666.00	99,666.00
(1) 计提	99,666.00	99,666.00
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	99,666.00	99,666.00
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	13,519,119.34	13,519,119.34
2. 期初账面价值	11,096,905.44	11,096,905.44

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	115,272,287.39	115,272,287.39
2. 本期增加金额	9,516,676.62	9,516,676.62
(1) 新增租赁	9,516,676.62	9,516,676.62
3. 本期减少金额	2,740,335.38	2,740,335.38
(1) 处置	2,740,335.38	2,740,335.38
4. 期末余额	122,048,628.63	122,048,628.63
二、累计折旧		
1. 期初余额	32,860,355.00	32,860,355.00
2. 本期增加金额	29,003,390.09	29,003,390.09
(1) 计提	29,003,390.09	29,003,390.09
3. 本期减少金额	2,740,335.38	2,740,335.38
(1) 处置	2,740,335.38	2,740,335.38
4. 期末余额	59,123,409.71	59,123,409.71
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	62,925,218.92	62,925,218.92
2. 期初账面价值	82,411,932.39	82,411,932.39

(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	土地使用权	软件	社区服务平台	商标使用权	合计
一、账面原值					

1. 期初余额	88,659,957.00	9,864,867.82	9,604,414.59		108,129,239.41
2. 本期增加金额	6.00	2,529,583.13		6,068,943.85	8,598,532.98
(1) 购置	6.00	2,529,583.13			2,529,589.13
(2) 企业合并增加				6,068,943.85	6,068,943.85
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	88,659,963.00	12,394,450.95	9,604,414.59	6,068,943.85	116,727,772.39
二、累计摊销					
1. 期初余额	29,057,575.95	6,670,397.28	7,377,479.75		43,105,452.98
2. 本期增加金额	1,977,565.80	2,632,292.88	736,865.08	303,447.20	5,650,170.96
(1) 计提	1,977,565.80	2,632,292.88	736,865.08	303,447.20	5,650,170.96
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	31,035,141.75	9,302,690.16	8,114,344.83	303,447.20	48,755,623.94
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	57,624,821.25	3,091,760.79	1,490,069.76	5,765,496.65	67,972,148.45
2. 期初账面价值	59,602,381.05	3,194,470.54	2,226,934.84		65,023,786.43

(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

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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
装修费	40,286,461.68	53,133,195.99	6,839,977.53	18,400.00	86,561,280.14
合计	40,286,461.68	53,133,195.99	6,839,977.53	18,400.00	86,561,280.14

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	21,280,286.52	5,313,738.01	23,035,677.82	5,753,199.72
收入确认			209,902,554.35	52,475,638.59
预提税金及费用	1,812,054,691.56	453,013,672.89	5,410,958,175.96	1,352,739,543.99

新租赁准则下的纳税差异	61,619,704.17	15,314,934.48	80,415,342.81	19,964,444.76
内部交易未实现利润	976,536,699.96	244,134,174.99	715,178,975.32	178,794,743.83
可抵扣亏损	1,074,575,203.84	268,643,800.96	138,654,574.98	34,663,643.74
合计	3,946,066,586.05	986,420,321.33	6,578,145,301.24	1,644,391,214.63

(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
公允价值变动	1,451,798.52	362,949.63	1,558,612.74	389,653.18
收购其他股东权益	58,037,686.83	14,509,421.71	52,272,190.20	13,068,047.55
收入确认	3,007,740.06	751,935.01	4,642,685.89	1,186,360.38
新租赁准则下的纳税差异	63,214,466.98	15,731,304.73	78,799,694.84	19,699,923.71
合计	125,711,692.39	31,355,611.08	137,273,183.67	34,343,984.82

(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	28,530,666.03	957,889,655.30	19,699,923.71	1,624,691,290.92
递延所得税负债	28,530,666.03	2,824,945.05	19,699,923.71	14,644,061.11

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,135,958,071.93	671,696,316.06
可抵扣亏损	3,476,000,328.20	3,914,319,288.18
合计	4,611,958,400.13	4,586,015,604.24

(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
2023 年到期		822,138,377.49	
2024 年到期	620,350,293.94	907,331,988.90	
2025 年到期	537,822,647.20	690,292,185.18	
2026 年到期	570,660,634.76	710,747,917.75	

2027 年到期	608,601,713.35	783,808,818.86	
2028 年到期	1,138,565,038.95		
合计	3,476,000,328.20	3,914,319,288.18	/

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	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业借款及利息-上海保锦润房地产有限公司				503,010,747.42		503,010,747.42
预缴增值税及附加等	11,970,217.51		11,970,217.51			
合计	11,970,217.51		11,970,217.51	503,010,747.42		503,010,747.42

31、所有权或使用权受限资产

适用 不适用

单位：万元 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	22,033.23	22,033.23	其他		12,083.76	12,083.76	其他	
存货	298,819.66	298,819.66	抵押		1,065,820.86	1,065,820.86	抵押	
固定资产	32,206.89	25,850.57	抵押				抵押	
投资性房地产	503,756.25	363,684.36	抵押		748,013.07	585,478.32	抵押	
长期股权投资(注)	151,386.52	151,386.52	质押		151,386.52	151,386.52	质押	
合计	1,008,202.55	861,774.33	/	/	1,977,304.21	1,814,769.46	/	/

注：受限的长期股权投资为对子公司的投资。

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
信用借款	20,016,500.00	

合计	20,016,500.00	
----	---------------	--

(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	1,769,799,451.61	883,080,759.92
1-2 年	84,872,412.41	218,799,755.73
2-3 年	105,048,894.86	274,751,163.75
3 年以上	481,844,818.36	409,984,658.06
合计	2,441,565,577.24	1,786,616,337.46

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

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	41,312,375.03	20,290,951.64
1-2年	285,677.98	587,640.49
2-3年	187,059.65	
3年以上	4,575.85	5,075.85
合计	41,789,688.51	20,883,667.98

(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
中企上城	2,223,650.48	6,737,051.48
铂珺公寓	16,009,165.35	16,009,165.35
无锡誉品华府住宅及商业	161,904.76	2,632,117.15
富源滨江名邸-住宅	158,983,330.49	158,983,330.49
中环滨江世纪一期别墅及洋房	159,424.76	977,992.38
中环滨江世纪二期商业及一期高层	7,023,462.38	6,975,214.67
罗家头-回龙山庄		2,560,638.53
跑马山-中山府	4,821,040.37	3,924,355.45
云萃江湾		5,277,411,948.18
中企光华雅境		2,008,925,073.42
中企海睿滨江		3,131,906,886.24
公园道壹号-臻庭办公楼及商业		230,736,666.67
中企云萃森林	8,340,107,709.57	1,874,129,949.61
古北国际广场车位	2,340,477.20	
鼎达公寓车位	4,852,380.95	
誉品银湖湾	504,197,713.91	
云启春申	73,078,667.10	
其他	73,193,449.88	71,570,258.35
合计	9,187,152,377.20	12,793,480,647.97

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中企云萃森林	1,874,129,949.61	尚未交付
合计	1,874,129,949.61	/

(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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
中企云萃森林	6,465,977,759.96	预售回笼资金
云萃江湾	-5,277,411,948.18	交付项目结转收入
中企光华雅境	-2,008,925,073.42	交付项目结转收入
中企海睿滨江	-3,131,906,886.24	交付项目结转收入
合计	-3,952,266,147.88	/

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	200,113,666.20	591,720,396.52	598,762,614.00	193,071,448.72
二、离职后福利-设定提存计划	2,609,537.28	58,557,366.94	58,870,685.51	2,296,218.71
三、辞退福利		1,742,851.31	1,742,851.31	
合计	202,723,203.48	652,020,614.77	659,376,150.82	195,367,667.43

注：以上薪酬涵盖在职员工、劳务派遣人员以及其他从业人员。

(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	179,824,237.04	511,541,509.16	517,661,287.76	173,704,458.44
二、职工福利费	717,712.34	13,627,056.85	13,096,140.24	1,248,628.95
三、社会保险费	4,256,398.49	33,713,353.32	36,198,969.03	1,770,782.78
其中：医疗保险费	4,214,986.93	32,874,096.55	35,359,383.17	1,729,700.31
工伤保险费	41,087.56	716,409.13	716,738.22	40,758.47
其他	324.00	122,847.64	122,847.64	324.00
四、住房公积金	444,589.79	26,484,569.25	26,526,275.42	402,883.62
五、工会经费和职工教育经费	14,870,728.54	5,686,371.74	4,612,405.35	15,944,694.93
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		667,536.20	667,536.20	

合计	200,113,666.20	591,720,396.52	598,762,614.00	193,071,448.72
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(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	2,414,608.06	45,778,753.54	45,968,632.11	2,224,729.49
2、失业保险费	77,359.20	1,435,928.57	1,441,798.55	71,489.22
3、企业年金缴费	117,570.02	11,342,684.83	11,460,254.85	
合计	2,609,537.28	58,557,366.94	58,870,685.51	2,296,218.71

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	61,117,187.79	68,861,884.30
营业税		-1,313,316.35
企业所得税	488,782,164.27	386,112,489.31
个人所得税	852,472.18	1,676,282.20
城市维护建设税	8,683,342.24	-9,437,026.54
房产税	28,578,733.07	33,353,488.65
土地增值税	1,584,823,038.58	4,787,956,463.82
土地使用税	1,163,299.53	1,126,891.06
印花税	6,884,533.89	6,883,572.09
教育费附加	7,898,166.60	-5,678,941.13
水利建设基金	568.38	1,352.17
其他	7,241,654.88	7,209,142.34
合计	2,196,025,161.41	5,276,752,281.92

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	130,557,750.94	121,336,950.94
其他应付款	3,554,985,722.13	6,168,903,204.02
合计	3,685,543,473.07	6,290,240,154.96

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	130,557,750.94	121,336,950.94
合计	130,557,750.94	121,336,950.94

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	期末余额	上年年末余额
1997年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
上海地产（集团）有限公司	60,000,000.00	120,000,000.00
大华（集团）有限公司	69,220,800.00	
台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71
合计	130,557,750.94	121,336,950.94

(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
保证金及押金	334,800,761.59	364,535,369.70
往来款及借款	2,706,340,771.22	5,339,105,096.44
暂收款	291,276,566.26	248,423,027.49
征地费用	132,187,363.73	145,598,878.15
其他	90,380,259.33	71,240,832.24
合计	3,554,985,722.13	6,168,903,204.02

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
上海地产投资有限公司	1,553,215,536.37	仍有项目需要开发，尚未归还
上海地产三林滨江生态建设有限公司	176,501,765.49	仍有项目需要开发，尚未归还
合计	1,729,717,301.86	/

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	305,660,000.00	1,299,780,000.00
1年内到期的应付债券	7,818,117,530.48	55,000,000.00
1年内到期的应付利息	261,094,119.82	169,234,292.04
1年内到期的租赁负债	25,196,881.59	27,626,961.26
合计	8,410,068,531.89	1,551,641,253.30

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	255,560,000.00	1,241,780,000.00
质押借款	50,100,000.00	58,000,000.00
合计	305,660,000.00	1,299,780,000.00

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
待转销项税	807,986,023.78	1,111,623,784.06
合计	807,986,023.78	1,111,623,784.06

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	1,586,500,000.00	1,612,000,000.00
抵押借款	4,869,621,561.40	4,525,286,062.87
保证借款	3,735,000,000.00	3,735,000,000.00
合计	10,191,121,561.40	9,872,286,062.87

其他说明：

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
19 中企 01		3,149,737,676.24
19 中企 02		1,518,756,793.03
21 中企 01		3,082,018,383.40
23 中企 01	749,519,683.54	
23 中华企业 MTN001	2,193,626,171.95	
国君-中企古北国际财富中心 资产支持专项计划	2,517,830,433.33	2,578,691,006.34
合计	5,460,976,288.82	10,329,203,859.01

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
19 中企 01	100	4.35%	2019/6/5	3年+2年	3,150,000,000.00	3,228,573,977.61		137,025,000.00	1,569,909.57	137,031,851.25	3,230,137,035.93	否
19 中企 02	100	4.17%	2019/11/14	3年+2年	1,520,000,000.00	1,527,092,223.17		63,384,000.00	1,196,145.00	63,387,169.20	1,528,285,198.97	否
21 中企 01	100	3.70%	2021/6/15	3年+2年	3,087,000,000.00	3,144,291,208.06		114,219,000.00	3,838,623.24	114,224,710.95	3,148,124,120.35	否
23 中企 01	100	3.57%	2023/1/10	2年+2年	750,000,000.00		750,000,000.00	26,114,794.52	569,683.54	1,050,000.00	775,634,478.06	否
23 中华企业 MTN001	100	3.82%	2023/2/27	3年	2,200,000,000.00		2,200,000,000.00	70,915,945.21	2,206,171.95	8,580,000.00	2,264,542,117.16	否
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划	100		2021/3/31	19年	2,700,000,000.00	2,633,691,006.34		118,510,000.00	669,426.99	174,040,000.00	2,578,830,433.33	否
减：一年内到期的非流动负债						204,444,556.17					8,064,577,094.98	
合计	/	/	/	/	13,407,000,000.00	10,329,203,859.01	2,950,000,000.00	530,168,739.73	10,049,960.29	498,313,731.40	5,460,976,288.82	/

(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	36,424,458.12	53,377,947.63
合计	36,424,458.12	53,377,947.63

48、长期应付款**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
长期应付款	99,316,525.49	99,346,558.44
专项应付款		
合计	99,316,525.49	99,346,558.44

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发商补贴款	23,521,105.43	23,835,464.66
商品房维修成本	64,054,491.29	64,054,491.29
公房租金用于维修部分	2,800,983.12	2,678,901.23
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	4,175,154.35	4,012,909.96
合计	99,316,525.49	99,346,558.44

其他说明：

长期应付款期末余额系孙公司上海中星集团申城物业有限公司、孙公司上海良城物业管理有限公司物业专项应付款。

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

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	86,704,006.84	59,128,329.50
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合计	86,704,006.84	59,128,329.50

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

√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、期初余额	59,128,329.50	54,340,000.00
二、计入当期损益的设定受益成本	24,460,000.00	9,850,000.00
1. 当期服务成本		
2. 过去服务成本	22,730,000.00	8,400,000.00
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额	1,730,000.00	1,450,000.00
三、计入其他综合收益的设定收益成本	7,500,000.00	-970,000.00
1. 精算利得（损失以“-”表示）	7,500,000.00	-970,000.00
四、其他变动	-4,384,322.66	-4,091,670.50
1. 结算时支付的对价		
2. 已支付的福利	-4,384,322.66	-4,091,670.50
五、期末余额	86,704,006.84	59,128,329.50

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

√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、期初余额	59,128,329.50	54,340,000.00
二、计入当期损益的设定受益成本	24,460,000.00	9,850,000.00
三、计入其他综合收益的设定收益成本	7,500,000.00	-970,000.00
四、其他变动	-4,384,322.66	-4,091,670.50
五、期末余额	86,704,006.84	59,128,329.50

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

√适用 □不适用

2023 年 12 月 31 日，设定受益计划义务的现值根据公司聘请的第三方咨询公司使用预期累计福利单位法进行精算得出的结果确定。采用的折现率为 2.5%，死亡率按照《中国人身保险业经验生命表（2010-2013）》确定。折现率变动±0.25%，设定受益计划现值变动额分别为-240 万元和 252 万元。

其他说明：

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
涉诉赔偿等	16,842,482.45	17,518,895.80	
合计	16,842,482.45	17,518,895.80	/

51、递延收益

递延收益情况

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	形成原因
政府补助	160,236,649.12	19,944,077.00	10,388,307.09	169,792,419.03	
合计	160,236,649.12	19,944,077.00	10,388,307.09	169,792,419.03	/

其他说明：

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关 /与收益相关
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目补助	44,836,809.12		3,280,742.16		41,556,066.96	与资产相关
崇明北八滙基地河道整治工程项目	44,500,000.00	652,277.00	1,505,075.90		43,647,201.10	与资产相关
崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目	13,020,240.00		1,627,530.00		11,392,710.00	与资产相关
果园农田建设项目	11,955,200.00		679,945.00	299,000.00	10,976,255.00	与资产相关
智慧果园建设项目	22,129,100.00		1,475,273.28		20,653,826.72	与资产相关
果蔬机械化生产	2,409,500.00	1,225,000.00		634,500.00	3,000,000.00	与资产相关

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
农机补贴款	20,000.00		20,000.00			与资产相关
优质早熟梨轻简栽培	1,200,000.00	300,000.00			1,500,000.00	与资产相关
都市现代农业发展专项	19,216,800.00	3,710,200.00	424,574.08		22,502,425.92	与资产相关
河蟹超大规格品系成蟹养殖关键技术的研究及应用	49,000.00	400,000.00		200,000.00	249,000.00	与收益相关
尾水处理设施		3,600,000.00			3,600,000.00	与资产相关
现代都市渔业产业园建设项目		8,556,600.00			8,556,600.00	与资产相关
生态循环项目		500,000.00	41,666.67		458,333.33	与资产相关
菜市场新建或标准化改造升级	900,000.00	1,000,000.00	200,000.00		1,700,000.00	与资产相关
合计	160,236,649.12	19,944,077.00	9,254,807.09	1,133,500.00	169,792,419.03	

52、其他非流动负债

适用 不适用

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	6,096,135,252.00						6,096,135,252.00

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

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）	1,459,835,260.23		100,112,938.00	1,359,722,322.23
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	1,499,430,240.73		100,112,938.00	1,399,317,302.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年向上海地产投资有限公司购买上海淞泽置业有限公司（以下简称“淞泽置业”）2%股权并完成公司章程变更，构成同一控制下企业合并，在合并日根据应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。本公司在合并日按照取得淞泽置业在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，支付对价与长期股权投资初始投资成本之间的差额，调减资本公积（股本溢价）861,795,128.91元。其中年初资本公积已经追溯调减745,547,345.66元，同时以合并方资本公积（股本溢价）的贷方余额为限，恢复被合并方在企业合并前实现的留存收益，自“资本公积”转入“未分配利润”-16,134,845.25元，最终对本期资本公积影响金额为-100,112,938.00元。

56、库存股

√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
股份回购	162,388,649.81			162,388,649.81
合计	162,388,649.81			162,388,649.81

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	913,875.00	-7,500,000.00				-7,225,625.00	-274,375.00	-6,311,750.00
其中：重新计量设定受益计划变动额	913,875.00	-7,500,000.00				-7,225,625.00	-274,375.00	-6,311,750.00
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计	913,875.00	-7,500,000.00				-7,225,625.00	-274,375.00	-6,311,750.00

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	902,039,570.36			902,039,570.36
合计	902,039,570.36			902,039,570.36

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	6,154,358,809.08	6,497,388,356.72
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-95,532,973.25	-15,442,992.15
调整后期初未分配利润	6,058,825,835.83	6,481,945,364.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	555,159,988.34	-57,035,451.49
减：提取法定盈余公积		45,638,904.70
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	12,092,270.66	320,445,172.55
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,601,893,553.51	6,058,825,835.83

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 0 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-95,532,973.25 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	13,150,072,266.81	9,181,437,448.57	2,544,463,107.51	1,850,562,006.92
其他业务	37,376,022.32	19,056,724.16	14,365,294.70	12,047,187.11
合计	13,187,448,289.13	9,200,494,172.73	2,558,828,402.21	1,862,609,194.03

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
(1) 商业	225,240,627.32	248,869,413.36
(2) 房地产业	12,311,017,553.02	8,344,279,077.38
(3) 服务业	12,116,221.43	1,126,589.09
(4) 物业管理	601,697,865.04	587,162,368.74
按经营地区分类		
(1) 开发产品	11,622,938,993.98	7,960,665,225.18
(2) 租赁	693,583,146.20	390,042,686.21
(3) 劳务收入	615,291,522.99	589,867,405.61
(4) 商品收入	218,258,603.64	240,862,131.57
市场或客户类型		
(1) 上海地区	12,849,222,405.54	8,863,744,011.23
(2) 江苏地区	239,256,445.66	256,745,208.93
(3) 浙江地区	1,326,436.15	986,803.39
(4) 安徽地区	15,949,859.98	21,451,063.52
(5) 吉林地区	44,317,119.48	38,510,361.50
合计	13,150,072,266.81	9,181,437,448.57

其他说明

√适用 □不适用

公司前五名客户的营业收入情况：

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海市徐汇区建设和管理委员会	464,235,238.10	3.52
上海浦新汇科技发展有限公司	82,203,980.95	0.62
上海高岛屋百货有限公司	73,952,054.73	0.56
上海中星城际置业有限公司	69,090,639.76	0.52
上海普赢利企业管理服务有限公司	44,476,190.47	0.34
合计	733,958,104.01	5.56

(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

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
营业税	34,279.96	366,111.49
城市维护建设税	21,414,352.11	8,357,629.29
教育费附加	15,864,413.86	6,278,633.38
房产税	105,280,679.15	75,334,793.70
土地增值税	1,138,802,078.04	298,304,064.14
土地使用税、印花税等	17,003,520.58	19,295,088.12
合计	1,298,399,323.70	407,936,320.12

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
销售代理服务费用	29,223,919.02	22,199,622.51
广告展览宣传费	8,847,588.00	9,506,040.28
售楼处费用	53,325.76	941,535.83
物业管理费	12,359,875.36	14,016,882.49
职工薪酬	25,455,170.42	27,955,046.71
劳务费	29,337,210.00	35,942,726.94
办公费	1,013,818.95	2,085,667.58
维修费	36,213,786.86	6,425,872.71
业务招待费		17,735.00
咨询及中介机构费用	2,820,719.21	3,394,720.00
折旧及摊销	494,459.39	568,381.57
车辆费用	290.34	3,202.57
租赁费	728,652.24	279,804.49
其他	3,785,755.87	2,888,491.70
合计	150,334,571.42	126,225,730.38

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
职工薪酬	226,282,230.57	240,112,346.04
劳务费	12,301,557.15	10,858,617.77
租赁费	2,165,693.08	1,513,114.95
物业管理费	8,641,410.76	6,695,639.47
咨询及中介机构费用	41,132,295.32	46,434,668.39
折旧及摊销	30,419,901.34	34,501,508.01
办公费	8,291,539.82	7,006,190.29

差旅费	275,270.92	174,276.86
车辆费用	588,136.95	841,806.22
业务招待费	3,623.50	66,275.73
修理费	368,448.11	700,548.15
水电费	2,670,657.92	2,301,919.64
会务费	15,719.08	9,000.00
劳动保护费	921,370.45	1,910,465.37
离退休人员费用	24,103,001.91	9,581,830.00
其他	15,204,919.88	11,500,383.17
合计	373,385,776.76	374,208,590.06

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
利息费用	1,023,735,811.45	924,483,578.75
其中：租赁负债利息费用	3,403,905.90	2,786,323.47
减：利息收入	244,000,850.68	336,380,216.32
汇兑损益	-3,645.43	-21,373.45
其他	4,323,320.66	5,439,360.49
合计	784,054,636.00	593,521,349.47

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
售后公房物业服务补贴	1,780,650.56	2,434,038.30
农业经营项目补助、稳岗补贴等	10,991,290.22	6,200,334.88
进项税加计抵减	3,410,806.59	3,695,262.31
个税手续费返还	340,754.04	363,950.76
小微企业增值税减免	44,514.80	101,465.41
公共卫生专项补贴	451,425.32	10,061,390.58
其他	134,217.55	1,346,894.20
合计	17,153,659.08	24,203,336.44

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	-31,536,547.33	171,312,629.62

处置长期股权投资产生的投资收益	301,000,128.63	604,505,500.45
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,016,035.43	1,431,283.45
处置交易性金融资产取得的投资收益		768,068.65
合计	270,479,616.73	778,017,482.17

其他说明：

1. 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海国际汽车城置业有限公司	-14,766,402.26	169,213,034.22
上海瀛利置业有限公司	14,556,084.85	168,252.78
上海利昊物业管理有限公司	8,192.99	8,318.03
上海营口路加油站有限责任公司	1,336,849.42	662,689.72
上海康健加油有限公司	1,419,826.45	748,537.09
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公 司	1,190,565.25	255,396.73
上海春日置业有限公司		-254,038.92
上海侨建重联企业发展有限公司	-2,707,591.45	1,280,586.82
上海星筑房地产开发有限公司	-173,573.55	-2,472.42
上海虹城房地产有限公司	-22,236,787.94	-636,705.34
上海恒城房地产有限公司	11,894.00	88,848.60
上海保锦润房地产有限公司	-10,175,605.09	-219,817.69
合计	-31,536,547.33	171,312,629.62

2. 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海春日置业有限公司		604,505,500.45
上海申阳滨江投资开发有限公司	301,000,128.63	
合计	301,000,128.63	604,505,500.45

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	2,987,185.78	-16,809,875.76
合计	2,987,185.78	-16,809,875.76

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
应收账款坏账损失	-1,222,102.84	1,890,071.61
其他应收款坏账损失	4,726,473.94	1,867,422.77
合计	3,504,371.10	3,757,494.38

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	-700.00	-8,678.70
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	396,682,082.32	8,575,152.72
四、投资性房地产减值损失	169,258,489.65	
五、固定资产减值损失	105,470,000.00	
合计	671,409,871.97	8,566,474.02

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
拆迁补偿款及处置固定资产利得或损失	28,130,781.18	162,878,948.37
处置使用权资产利得或损失	33,646.93	271,199.69
合计	28,164,428.11	163,150,148.06

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	590.30	13,608.47	590.30

其中：固定资产处置利得	590.30	13,608.47	590.30
政府补助	12,800,546.63	12,206,214.50	12,800,546.63
违约金、罚款收入	26,974,776.60	4,203,144.86	26,974,776.60
其他	4,703,556.63	11,302,864.71	4,703,556.63
合计	44,479,470.16	27,725,832.54	44,479,470.16

其他说明：

√适用 □不适用

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持金、奖励补贴等	12,800,546.63	12,206,214.50	与收益相关
合计	12,800,546.63	12,206,214.50	

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	197,160.98	41,880.68	197,160.98
其中：固定资产处置损失	197,160.98	41,880.68	197,160.98
对外捐赠	374,432.80	319,500.00	374,432.80
罚款滞纳金支出	24,368,471.65	541,281.73	24,368,471.65
赔偿支出	3,763,408.37	17,075,762.20	3,763,408.37
其他	776,040.89	30,626.23	776,040.89
合计	29,479,514.69	18,009,050.84	29,479,514.69

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	-68,754,714.19	-266,072,742.22
递延所得税费用	653,465,283.58	352,516,474.65
合计	584,710,569.39	86,443,732.43

(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	1,039,650,410.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	260,423,378.77
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-38,260,468.03
非应税收入的影响	-96,646,918.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	57,508,590.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,761,049.09
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	410,447,035.83
所得税费用	584,710,569.39

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
收回往来款、代垫款、押金、土地竞拍保证金等	265,442,947.32	2,398,137,034.63
专项补贴、补助款	35,701,686.86	26,876,635.80
利息收入	238,519,052.18	162,466,778.29
营业外收入	4,817,313.89	4,354,472.00
合计	544,481,000.25	2,591,834,920.72

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
企业间往来及支付土地竞拍保证金等	251,221,332.07	2,169,771,764.33
销售费用支出	34,476,000.97	76,638,981.53
管理费用支出	88,941,073.97	74,004,921.51
财务费用支出	1,143,514.80	578,163.01
营业外支出	3,043,914.27	1,211,330.70
合计	378,825,836.08	2,322,205,161.08

(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
收到处置春日置业股权款		500,000,000.00
合计		500,000,000.00

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
处置春日置业股权交易手续费		27,802.16
支付处置春日置业股权意向金		500,000,000.00
合计		500,027,802.16

(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
上海地产投资有限公司往来款		9,020,000.00
上海地产三林滨江生态建设有限公司往来款		980,000.00
合计		10,000,000.00

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
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	33,701,047.27	21,993,460.71
购买淞泽置业2%股权部分对价	100,112,938.00	
合计	133,813,985.27	21,993,460.71

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	454,939,841.23	53,837,389.93
加：资产减值准备	671,409,871.97	8,566,474.02
信用减值损失	3,504,371.10	3,757,494.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	346,313,804.50	331,574,884.45
使用权资产摊销	29,003,390.09	21,100,643.38
无形资产摊销	5,650,170.96	6,561,634.38
长期待摊费用摊销	6,839,977.53	6,511,639.68
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）	-28,226,635.29	-163,150,148.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	196,570.68	28,272.21
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,987,185.78	16,809,875.76
财务费用（收益以“-”号填列）	1,021,682,817.88	1,011,982,338.18
投资损失（收益以“-”号填列）	-273,807,610.69	-774,589,817.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	666,801,635.62	352,416,112.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,336,352.02	100,362.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,677,313,036.11	-7,443,713,158.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-676,212,442.31	-903,338,092.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,995,508,138.20	7,649,479,813.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-106,422,876.62	177,935,717.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	18,281,271,705.70	17,225,631,737.66

减：现金的期初余额	17,225,631,737.66	14,188,480,118.72
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	1,055,639,968.04	3,037,151,618.94

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,900,000.00
其中：上海高校餐饮管理有限公司	5,900,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,173,143.53
其中：上海高校餐饮管理有限公司	3,173,143.53
取得子公司支付的现金净额	2,726,856.47

(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	419,508,978.21
其中：上海申阳滨江投资开发有限公司	419,508,978.21
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,272,480.82
其中：上海申阳滨江投资开发有限公司	3,272,480.82
处置子公司收到的现金净额	416,236,497.39

(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	18,281,271,705.70	17,225,631,737.66
其中：库存现金	13,661.78	83,546.88
可随时用于支付的银行存款	18,276,419,520.62	17,222,475,689.71
可随时用于支付的其他货币资金	4,838,523.30	3,072,501.07
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	18,281,271,705.70	17,225,631,737.66

(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

同一控制下企业合并：由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-95,532,973.25元；由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初资本公积-745,547,345.66元。

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

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 33,701,047.27(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
经营租赁收入	693,583,146.20	
合计	693,583,146.20	

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

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	412,880,960.96	541,311,285.39
第二年	313,108,876.57	412,880,960.96
第三年	258,449,174.44	313,108,876.57
第四年	204,996,617.41	258,449,174.44
第五年	169,141,802.62	204,996,617.41
五年后未折现租赁收款额总额	498,205,192.58	667,346,995.19

(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

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
上海高校餐饮管理有限公司	2023/6/30	5,900,000.00	100.00	购买	2023/6/27	交割完成,控制权已转移	30,495,770.42	-2,386,229.22	5,101,100.11

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海高校餐饮管理有限公司
--现金	5,900,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	5,900,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,900,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

□适用 √不适用

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：

□适用 √不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海高校餐饮管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	12,908,686.74	8,356,978.85
货币资金	3,173,143.53	3,173,143.53
应收款项	5,077,325.51	5,077,325.51
存货	68,610.72	68,610.72
固定资产	27,821.87	27,821.87

无形资产	4,551,707.89	
其他资产	10,077.22	10,077.22
负债：	7,008,686.74	7,008,686.74
应付职工薪酬	481,802.67	481,802.67
应付款项	6,496,208.87	6,496,208.87
其他负债	30,675.20	30,675.20
净资产	5,900,000.00	1,348,292.11
减：少数股东权益		
取得的净资产	5,900,000.00	1,348,292.11

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易
适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海淞泽置业有限公司	51%	在合并前同受母公司上海地产（集团）有限公司控制	2023/5/24	交割完成，控制权已转移		-71,666.69		-26,959,526.63

其他说明：

2021 年公司取得淞泽置业 49%的股权，本年度取得淞泽置业 2%的股权。

(2). 合并成本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海淞泽置业有限公司
--现金	100,112,938.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海淞泽置业有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	15,429,989,281.46	14,918,623,093.22
货币资金	2,323,245,808.90	2,061,997,402.75
应收款项	2,043,806.61	1,141,336.93
存货	13,010,163,974.96	12,770,203,139.80
固定资产	23,502.10	25,705.05
递延所得税资产	52,490,656.18	52,490,656.18
其他资产	42,021,532.71	32,764,852.51
负债：	12,461,626,232.94	11,950,188,378.01
借款	498,622,353.85	421,000,000.00
应付款项	6,611,333,096.59	9,440,954,398.33
合同负债	5,250,735,602.35	1,874,129,949.61
应交税费	-373,244,202.58	43,066,310.86
其他负债	474,179,382.73	171,037,719.21
净资产	2,968,363,048.52	2,968,434,715.21
减：少数股东权益		
取得的净资产	2,968,363,048.52	2,968,434,715.21

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
上海申阳滨江投资开发有限公司	2023/7/31	412,964,016.57	75.00	出售	交割完成，控制权已转移	301,000,128.63						

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

企业名称	注册地	持股比例（%）	表决权比例（%）	合并范围变动原因
上海鸿钻房地产开发有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年新设
中企食当家（上海）城市生活服务有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年新设
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年歇业注销
中企汇锦投资有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年歇业注销
上海龙宁房地产开发有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年歇业注销
上海古北朱家角置业有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年歇业注销
上海沁钻置业有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年歇业注销
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年歇业注销
上海浦东古北置业有限公司	上海	100.00	100.00	2023 年歇业注销

6、其他

适用 不适用

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	
上海古北(集团)有限公司	上海	20,930.00	上海市长宁区虹桥路1438号1幢3003	房地产业	87.50		购买
上海原经房地产(集团)有限公司	上海	30,000.00	上海市黄浦区南苏州路255号	房地产业	90.00		购买
上海鼎达房地产有限公司	上海	6,000.00	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产业	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	1,000.00	中国(上海)自由贸易试验区民生路1399号1601室	房地产业	100.00		设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	42,000.00	苏州市工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	房地产业	90.00	10.00	设立
上海顺驰置业有限公司	上海	70,000.00	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产业	100.00		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	80,000.00	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产业	100.00		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	48,000.00	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产业	100.00		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	22,000.00	江阴市申港街道港城大道288号	房地产业	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	20,000.00	上海市崇明区陈家镇鸿田村灯塔990号2幢108室	农业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	1,770.00	上海市长宁区虹桥路1157号652室	物业管理		100.00	设立
上海古北物业管理有限公司	上海	1,000.00	上海市长宁区荣华东道96号	物业管理		100.00	设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	90.00	上海市永冠经济开发区向化公路1519号	居民服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	10.80	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	居民服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	2,930.64	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	100.00	上海市长宁区虹桥路1157号1117室	物业管理		60.00	设立

上海古北顾村置业有限公司	上海	900.00	上海市宝山区毛家路 31 号 3 幢 J005 室	房地产业		100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	10,000.00	上海市浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号	房地产业		100.00	购买
古北集团香港有限公司	香港		7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100.00	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	500.00	上海市黄浦区南苏州路 255 号 1 幢 4-5 层、2 幢 5 层及顶层、3 幢 5 层、4 幢 2 层	房地产业		100.00	设立
上海江森房屋设备有限公司	上海	546.27	上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室	通用设备制造业		50.00	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	40,000.00	上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409-95 座	房地产业	30.00	70.00	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	120,000.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业	45.00	55.00	设立
江阴金安置业有限公司	江阴	45,000.00	江阴市澄南路 245-253 号	房地产业		51.00	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	10,000.00	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	65,000.00	无锡市滨湖区誉品华府 110-02 号	房地产业		100.00	设立
上海房地集团物业服务服务有限公司	上海	300.00	上海市青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 1 层 A 区 1314 室	物业管理	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	30,000.00	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产业	71.00		购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	32,000.00	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产业		70.00	设立
上海中星(集团)有限公司	上海	100,000.00	上海市虹口区曲阳路 561 号	房地产业	100.00		购买
无锡中锡房地产实业有限公司	无锡	5,000.00	无锡市滨湖区马山环山东路 1 号	房地产业		90.00	设立
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	3,000.00	上海市张浦镇大市昆南路 1 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团实业有限公司	上海	90.00	上海市虹口区曲阳路 561 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团新城房地产有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区湖北路 145 号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	10,000.00	上海市黄浦区宁海东路 200 号 10 楼 1016 室	房地产业		100.00	设立
上海闵润置业有限公司	上海	7,000.00	上海市闵行区光华路 2118 号 C-134	房地产业		100.00	购买

上海全策房地产有限公司	上海	3,000.00	上海市嘉定区海波路755、761、767号	房地产业		100.00	设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	1,170.00	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼502室	物业管理		100.00	设立
上海新城物业有限公司	上海	300.00	上海市静安区江宁路167号502室	物业管理		100.00	设立
上海良城物业管理有限公司	上海	100.00	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼501室	物业管理		100.00	设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	2,900.00	上海市曲阳路561号	批发业		100.00	设立
上海中大股份有限公司	上海	5,621.20	上海市黄浦区宁海东路200号2316室	公共设施管理业		100.00	设立
中星(扬州)置业有限公司	扬州	15,000.00	扬州市广陵区文昌东路2号环球金融城2号楼3205室	房地产业		100.00	设立
中星(昆山)城际置业有限公司	昆山	82,000.00	昆山市昆山开发区中华园路850号30室、31室	房地产业		100.00	设立
上海星舜置业有限公司	上海	5,000.00	上海市江场西路1577弄7号1层124室	房地产业		90.00	设立
中星(安徽)置业有限公司	合肥	2,000.00	合肥市瑶海区五洲商城D区2幢220室	房地产业		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司	吉林	3,000.00	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路488号)232室	房地产业		50.00	设立
中星(镇江)置业有限公司	镇江	22,000.00	镇江市润州区中山西路99-56号(檀悦名居8幢301室)	房地产业		100.00	设立
上海馨亭置业有限公司	上海	800.00	上海市松江区文汇路1128号1幢	房地产业		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	39,600.00	上海市浦东新区东方路2981号6楼E26室	房地产业		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	36,200.00	中国(上海)自由贸易试验区滨江大道499弄20号	房地产业		100.00	购买
上海申江怡德投资经营管理有限公司	上海	1,000.00	上海市虹口区大连西路281号101室	商务服务业		100.00	购买
上海怡德明华物业管理有限公司	上海	500.00	上海市黄浦区南苏州路381号506室	物业管理		51.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	58,180.00	上海市浦东新区东方路1988号605C-1室	商务服务业		100.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	2,000.00	上海市松江区石湖荡镇塔汇路609号405室	房地产业		100.00	购买
上海地产馨逸置业有限公司	上海	45,000.00	上海市徐汇区宾阳路6号1-2层	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	100.00	上海市长宁区虹桥路1438号1幢30层01B单元	房地产业	100.00		设立

上海润钻房地产开发有限公司	上海	99,000.00	上海市杨浦区殷行路 833 号 3 夹层	房地产业		100.00	设立
淘钻（南通）置业有限公司	南通	500.00	南通市崇川区外滩小区 1 幢店 2	房地产业	100.00		设立
上海淘钻房地产开发有限公司	上海	60,000.00	上海市宝山区泰和西路 3389 号 1-768 室	房地产业		100.00	设立
上海城佳经济发展有限公司	上海	10,000.00	上海市闵行区文井路 211 号 1 楼	商务服务业	50.20		设立
上海洋钻房地产开发有限公司	上海	220,000.00	上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢	房地产业	100.00		设立
上海鸿钻房地产开发有限公司	上海	60,000.00	上海市闵行区七莘路 1189 号 6 幢 1 层	房地产业	100.00		设立
上海淞泽置业有限公司	上海	300,000.00	上海市浦东新区三林路 338 号	房地产业	51.00		购买
上海高校餐饮管理有限公司	上海	100.00	上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 2 层 A 区 2111 室	商务服务业	100.00		购买
中企食当家（上海）城市生活服务有限公司	上海	2,000.00	上海市闵行区文井路 188 号	居民服务业	100.00		设立

(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
上海古北（集团）有限公司	12.50%	1,562,177.90		163,608,971.63
上海淞泽置业有限公司	49.00%	-12,396,120.19		1,442,136,890.27

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
上海古北(集团)有限公司	1,519,372,709.84	1,825,208,199.47	3,344,580,909.31	772,135,055.25	1,161,903,220.87	1,934,038,276.12	1,505,444,386.05	1,783,090,564.35	3,288,534,950.40	742,621,944.38	1,148,639,829.39	1,891,261,773.77
上海崧泽置业有限公司	17,128,132,422.61	18,120,472.29	17,146,252,894.90	13,104,116,384.15	1,099,000,000.00	14,203,116,384.15	14,866,106,731.99	52,516,361.23	14,918,623,093.22	11,529,188,378.01	421,000,000.00	11,950,188,378.01

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海古北(集团)有限公司	667,599,581.15	15,029,456.56	13,269,456.56	177,584,930.94	948,367,719.59	63,847,467.84	64,077,467.84	180,168,008.81
上海崧泽置业有限公司		-25,298,204.46	-25,298,204.46	5,593,749,429.54		-26,959,526.63	-26,959,526.63	1,634,176,961.83

(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

(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

(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	464,200,993.97	475,829,876.12
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-9,417,655.37	-1,972,540.50
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	536,977,960.01	740,474,960.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-25,316,376.35	169,857,505.74
--其他综合收益		
--综合收益总额		

(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
递延收益	160,187,649.12	19,544,077.00		9,254,807.09	933,500.00	169,543,419.03	与资产相关
递延收益	49,000.00	400,000.00			200,000.00	249,000.00	与收益相关
合计	160,236,649.12	19,944,077.00		9,254,807.09	1,133,500.00	169,792,419.03	/

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
与资产相关	9,254,807.09	5,032,272.16
与收益相关	12,800,546.63	30,901,978.26
合计	22,055,353.72	35,934,250.42

其他说明：

(1) 与资产相关的政府补助

资产负债表列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目补助	41,556,066.96	3,280,742.16	3,280,742.16	其他收益
崇明北八滙基地河道整治工程项目	43,647,201.10	1,505,075.90		其他收益
崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目	11,392,710.00	1,627,530.00	1,627,530.00	其他收益
果园农田建设项目	10,976,255.00	679,945.00		其他收益
智慧果园建设项目	20,653,826.72	1,475,273.28		其他收益
果蔬机械化生产	3,000,000.00			
农机补贴款		20,000.00	24,000.00	其他收益
优质早熟梨轻简栽培	1,500,000.00			
都市现代农业发展专项	22,502,425.92	424,574.08		其他收益
尾水处理设施	3,600,000.00			
现代都市渔业产业园建设项目	8,556,600.00			
生态循环项目	458,333.33	41,666.67		其他收益
菜市场新建或标准化改造升级	1,700,000.00	200,000.00	100,000.00	其他收益
合计	169,543,419.03	9,254,807.09	5,032,272.16	

(2) 与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
财政扶持金、奖励补贴等	营业收入	12,800,546.63	12,206,214.50
农业补助、公共卫生专项补贴、物业奖励款等	其他收益		18,695,763.76
合计		12,800,546.63	30,901,978.26

(3) 政府补助的退回

	金额	原因
本期退回的政府补助	299,000.00	补贴项目决算调整

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

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临的主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司的内部审计部门也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司最大的信用风险来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。对于销售客户，本公司制定了严格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。公司通过对已有相关客户或单位信用评级监控以及应收款项账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控范围内。

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、服务应收款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

对于销售客户，由于本公司的销售政策比较严格，一般情况下，所售开发产品需要

收到房屋全款后才能办理房屋交接手续，因此应收购房款的规模一般较小，所服务的客户信用风险较低，回收风险处于可控范围；

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

对于保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；

对于处置股权投资产生的应收款，一般会要求有其他增信措施，如担保、质押等，确保公司的信用风险在可控范围内。

2、 流动性风险

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

本公司各项带息金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					合计
	1个月以内	1-6个月	6个月-1年	1-5年	5年以上	
短期借款		16,500.00	20,000,000.00			20,016,500.00
一年内到期的非流动负债	48,273,333.39	6,662,723,117.94	1,673,875,198.97			8,384,871,650.30
长期借款				6,952,481,200.00	3,238,640,361.40	10,191,121,561.40
应付债券				3,207,145,855.49	2,253,830,433.33	5,460,976,288.82
合计	48,273,333.39	6,662,739,617.94	1,693,875,198.97	10,159,627,055.49	5,492,470,794.73	24,056,986,000.52

项目	上年年末余额					合计
	1个月以内	1-3个月	3个月-1年	1-5年	5年以上	
一年内到期的非流动负债	2,745,296.69	1,308,381,002.69	212,887,992.66			1,524,014,292.04

项目	上年年末余额					合计
	1个月以内	1-3个月	3个月-1年	1-5年	5年以上	
长期借款				5,290,520,000.00	4,581,766,062.87	9,872,286,062.87
应付债券				7,985,512,852.67	2,343,691,006.34	10,329,203,859.01
合计	2,745,296.69	1,308,381,002.69	212,887,992.66	13,276,032,852.67	6,925,457,069.21	21,725,504,213.92

3、 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，随着中国人民银行采用贷款市场报价利率后，公司目前的固定利率借款占外部借款的 60%-80%。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。于 2023 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 6,351.82 万元(2022 年 12 月 31 日：6,936.91 万元)。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。除境外子公司发生极少量外币业务外，本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因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。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2023 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 15%，则本公司将增加或减少净利润 670.23 万元(2022 年 12 月 31 日：净利润 625.43 万元)。管理层认为 15%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	44,682,273.04			44,682,273.04

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	44,682,273.04			44,682,273.04
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	44,682,273.04			44,682,273.04
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			4,671,863.76	4,671,863.76
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额	44,682,273.04		4,671,863.76	49,354,136.80
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

本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量。

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

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

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：亿元 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 (%)
上海地产(集团)有限公司	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路500号18楼	土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 区域开发, 旧区改造, 保障性住房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。	300	64.67	64.67

本企业的母公司情况的说明

上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产(集团)有限公司 100.00%股权。

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注“在其他主体中的权益”。

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

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海保锦润房地产有限公司	合营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海春日置业有限公司	子公司的联营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
上海康健加油有限公司	子公司的合营企业
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
南宁申寿润投资管理有限责任公司	母公司的联营企业
墙管家建筑科技（上海）有限公司	同受母公司控制
上海百姓装潢有限公司	同受母公司控制
上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东
上海玻机智能幕墙股份有限公司	同受母公司控制
上海城方城闵公寓管理有限公司	同受母公司控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	同受母公司控制
上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
上海晟居实业有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥开发建设有限公司	同受母公司控制
上海地产北虹桥企业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产城市更新数字科技有限公司	同受母公司控制
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产酒店管理有限公司昆山熇煜假日酒店分公司	同受母公司控制
上海地产龙阳建设开发有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产闵虹（集团）有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制

上海地产投资有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海鼎保置业有限公司	同受母公司控制
上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海富淞滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富今房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海富禄房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海虹口城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海虹联绿化工程有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海虹桥枢纽建设发展有限公司	同受母公司控制
上海华宁置业有限公司	同受母公司控制
上海华辕实业有限公司	母公司的合营企业
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制
上海闵虹投资有限公司	同受母公司控制
上海闵行联合发展有限公司	同受母公司控制
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海浦江世博资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东
上海尚淦实业有限公司	同受母公司控制
上海尚灏实业有限公司	同受母公司控制
上海申地生态集团有限公司	母公司的合营企业
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业
上海申养养老服务有限公司	母公司的联营企业
上海盛宇物业经营服务有限公司	同受母公司控制
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制
上海世博发展（集团）有限公司	同受母公司控制
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制
上海世辉英诚投资有限公司	同受母公司控制
上海世园文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制
上海市外事用房经营有限公司	同受母公司控制

上海市住房置业融资担保有限公司	同受母公司控制
上海外滩城市更新投资发展有限公司	母公司的合营企业
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海星汇置业有限公司	同受母公司控制
上海杨浦滨江投资开发（集团）有限公司	孙公司的少数股东
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制
上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制
无锡市滨湖城市建设发展（集团）有限公司	孙公司的少数股东
台湾旭宝投资股份有限公司	孙公司的少数股东
日本国万胜株式会社	孙公司的少数股东
上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
上海建实财务监理有限公司	财务监理	1,118,448.66			118,016.03
上海地产园林发展有限公司	园林环境工程	1,115,584.83			12,145,547.70
上海杨浦滨江投资开发（集团）有限公司	接受劳务				1,198,753.61
上海地产酒店管理有限公司	接受劳务	1,695,286.46			365,601.80
上海世博文化公园建设管理有限公司	购买商品				3,902.12
上海地产三林滨江生态建设有限公司	接受劳务				3,066,037.74

上海地产投资有限公司	接受劳务	8,907,646.52			10,392,254.28
上海虹联绿化工程有限公司	接受劳务	2,318,485.50			
上海房屋置换股份有限公司	接受劳务	22,948.47			
上海百姓装潢有限公司	接受劳务	327,863.04			
上海玻机智能幕墙股份有限公司	接受劳务	6,055.05			
上海盛宇物业经营服务有限公司	接受劳务	843,172.64			
上海世辉英诚投资有限公司	接受劳务	123,479.24			

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
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	98,496,497.38	63,201,461.67
上海富灏滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	744,513.08	740,439.08
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务		14,773.59
上海地产（集团）有限公司	地块管理费	131,380.19	131,380.18
上海地产（集团）有限公司	土地看管	997,908.41	3,621,876.46
上海地产（集团）有限公司	公共卫生保障服务费		94,728,752.73
上海侨建重联企业发展有限公司	提供劳务	161,377.36	161,377.36
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	4,552,118.15	4,825,584.80
上海富禄房地产开发有限公司	土地看管	218,241.52	231,336.00
上海富今房地产开发有限公司	土地看管		14,858.47
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	提供劳务	5,660,377.36	
上海环通建设开发有限公司	代建费		1,355,616.25
上海房地（集团）有限公司	提供劳务		815,117.71

上海馨安置业有限公司	提供劳务	492,452.83	432,075.47
上海百姓装潢有限公司	提供劳务		7,075.47
上海房屋置换股份有限公司	提供劳务		2,201.00
上海保锦润房地产有限公司	提供劳务	6,103,412.40	
上海地产三林滨江生态建设有限公司	提供劳务	502,641.51	
上海瀛利置业有限公司	提供劳务	7,051,415.09	
上海地产乡悦建设发展有限公司	农业服务费	1,641,509.43	
上海地产乡悦建设发展有限公司	出售商品	183,500.00	

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

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海春日置业有限公司	房屋租赁		1,466,840.37
上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	69,090,639.76	54,926,698.94
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	32,017,526.16	16,402,607.68
上海地产园林发展有限公司	场地租赁	95,238.09	95,238.09
上海地产酒店管理有限公司	房屋租赁	3,302,752.28	3,302,752.28
上海康健加油有限公司	房屋租赁	676,190.47	676,190.47

上海房屋置换股份有限公司	房屋租赁	28,754.28	18,977.13
上海闵虹投资有限公司	房屋租赁	1,283,338.53	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海闵行联合发展有限公司	房屋租赁					9,683,520.47	3,521,280.17	1,562,482.28	142,518.55		39,319,029.52
上海地产（集团）有限公司	房屋租赁					15,866,303.58	15,396,375.04	689,470.70	1,390,018.93	2,686,038.43	10,125,835.07
上海地产资产经营有限公司	房屋租赁		76,570.00			54,473.00	41,610.00				

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

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产（集团）有限公司	312,300.00	2021/8/30	2026/8/29	否
上海地产（集团）有限公司	61,200.00	2021/8/31	2026/8/30	否
上海地产（集团）有限公司	315,000.00	2019/6/5	2024/6/5	否
上海地产（集团）有限公司	152,000.00	2019/11/14	2024/11/14	否
上海地产（集团）有限公司	308,700.00	2021/6/15	2026/6/15	否
上海地产（集团）有限公司	75,000.00	2023/1/9	2028/1/8	否
上海中星（集团）有限公司	12,000.00	2023/2/1	2033/1/31	否

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

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
详见下表				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见下表				

(1) 以其他形式向关联方拆入资金

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖区城市建设发展（集团）有限公司	93,006,222.37			93,006,222.37	无息
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	104,200,000.00		80,000,000.00	24,200,000.00	无息

2023 年年度报告

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
上海中星（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	104,200,000.00		80,000,000.00	24,200,000.00	无息
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海杨浦滨江投资开发（集团）有限公司	87,434,711.08		87,434,711.08		6.0000%
上海淞泽置业有限公司	上海地产投资有限公司	4,239,243,053.19	152,226,331.62	2,835,999,528.67	1,555,469,856.14	5.2250%
上海淞泽置业有限公司	上海地产三林滨江生态建设有限公司	460,787,153.37	16,997,324.47	301,026,539.65	176,757,938.19	5.2250%
中华企业股份有限公司	上海保锦润房地产有限公司		1,101,113,845.53	498,045,800.00	603,068,045.53	无息

(2) 以其他形式向关联方拆出资金

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期含税利息收入	本期结算利率
大华（集团）有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	601,693,546.03	2,172,309.04	603,865,855.07		2,172,309.04	1.6100%
上海融绿春江置业有限公司	上海富源滨江开发有限公司	76,385,316.90			76,385,316.90		无息
上海瀛利置业有限公司	上海瀛翔投资咨询有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00			无息
上海北方城市发展投资有限公司	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00			2,457,222.00		无息
上海保锦润房地产有限公司	中华企业股份有限公司	503,010,747.42	6,917,007.05	509,927,754.47		3,527,673.60	6.0000%

(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	765.07	754.77

(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
应收账款					
	上海城方城闵公寓管理有限公司	5,777,171.69		3,184,199.51	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司			384,336.29	
	上海城市更新建设发展有限公司	4,126.90		94,890.85	
	上海晟居实业有限公司	1,455.20		753.00	
	上海地产（集团）有限公司	37,690,131.17		55,855,217.37	
	上海地产酒店管理有限公司	10,007,035.65		8,659,025.90	
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	2,066,363.37		2,350,748.35	
	上海地产养老产业投资有限公司			2,523.40	
	上海地产资产经营有限公司	2.00		355,924.44	
	上海房地（集团）有限公司			26,378.20	
	上海房地产经营（集团）有限公司	468,595.34		162,376.67	
	上海富淞滨江开发建设投资有限公司	395,132.72		449,368.92	
	上海富今房地产开发有限公司	313,254.72			
	上海富禄房地产开发有限公司	520,506.00		289,170.00	
	上海虹口城市更新建设发展有限公司	399,492.01		305,232.63	
	上海环通建设开发有限公司	1,437,495.43		2,988,512.70	

	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	649,845.72		213,548.73	
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	2,858,996.33		3,875,343.68	
	上海康长商务服务有限公司	196.30		196.30	
	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	1,860,939.64		3,883,819.12	
	上海浦江世博资产经营管理有限公司			6,367.40	
	上海申江资产经营管理有限公司	6,866.80		4,663.10	
	上海申养康复医院有限公司	394,853.57		64,945.03	
	上海申养养老服务服务有限公司	254,397.17		2,044,780.00	
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	833,660.89		904,153.86	
	上海地产投资有限公司	4,128,819.16		4,946,049.29	
	上海世博文化公园建设管理有限公司	90.00		204.50	
	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	193,150.19		219,377.92	
	上海市外事用房经营有限公司	1,456.70		942.70	
	上海杨浦城市更新建设发展有限公司			91,520.88	
	上海中星虹达置业有限公司	1,125.60		928.50	
	上海住保悦程置业有限公司	232,722.60		232,722.60	
	上海地产北虹桥开发建设有限公司	3,551.60		15,828.11	
	上海地产城市更新数字科技有限公司	5,974.10		140,843.99	
	上海地产龙阳置业发展有限公司			54,832.50	
	上海地产农业投资发展有限公司			22,911.10	
	上海地产馨越置业有限公司			54,673.50	
	上海地产住房保障有限公司			216,000.00	
	上海地产住房发展有限公司	2,801,973.45		818,024.63	
	上海华轅实业有限公司	1,578.05		43.60	
	上海尚淦实业有限公司	1,478,976.31		353,059.63	
	上海申地生态集团有限公司	9,331,884.81		18,148,324.00	
	上海世博发展(集团)有限公司	15,296.18		43,588.08	

	上海市滩涂生态发展有限公司	1,045.90		42,304.40	
	上海市住房置业融资担保有限公司			5,347.20	
	上海中星城际置业有限公司			9,028,205.60	
	南宁申寿润投资管理有限责任公司			143,258.54	
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	2,690,732.54			
	上海虹桥枢纽建设发展有限公司	3,713,040.34			
	上海华宁置业有限公司	1,583,665.74		1,270,860.42	
	上海闵虹投资有限公司	562,018.36			
	上海尚灏实业有限公司	929,149.59			
	上海世园文化旅游发展有限公司	2,526,025.34			
	上海外滩城市更新投资发展有限公司	193,065.60			
	上海星汇置业有限公司	291,368.10			
	上海住保北程置业有限公司	949,583.46			
	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	6,000,000.00			
	上海地产乡悦建设发展有限公司	1,923,500.00			
其他应收款					
	大华(集团)有限公司			601,693,546.03	
	上海北方城市发展投资有限公司	2,457,222.00		2,457,222.00	
	上海地产(集团)有限公司	11,141,789.16		25,888,209.03	
	上海地产北虹桥企业发展有限公司	573,681.96		491,294.65	
	上海地产酒店管理有限公司昆山熇煜假日酒店分公司			29,106.90	
	上海地产农业投资发展有限公司	14,508.00		14,508.00	
	上海地产馨越置业有限公司	12,474,374.95		7,456,877.31	
	上海地产住房保障有限公司	3,916,185.51		1,967,264.14	
	上海地产住房发展有限公司	155,769.09			
	上海地产资产经营有限公司	1,886.41		22,691.41	
	上海房地产经营(集团)有限公司			1,320.76	
	上海融绿睿江置业有限公司	76,385,316.90		76,385,316.90	

	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	500,000.00		1,100,000.00	
	上海地产投资有限公司			84,230.00	
	上海市滩涂生态发展有限公司	62,187.96		46,120.40	
	上海瀛程置业有限公司	18,404,841.50		8,837,649.57	
	上海瀛利置业有限公司			150,000,000.00	
	上海闵行联合发展有限公司	1,000,000.00			
合同资产					
	上海地产(集团)有限公司	1,461,471.00		1,461,471.00	
	上海房地(集团)有限公司			99,000.00	
	上海馨安置业有限公司	2,000.00		458,000.00	
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	532,800.00			
	上海保锦润房地产有限公司	27,820.54			
其他非流动资产					
	上海保锦润房地产有限公司			503,010,747.42	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	上海玻机智能幕墙股份有限公司	126,622.84	120,567.79
	上海地产农业投资发展有限公司	159,974.65	146,474.65
	上海地产园林发展有限公司	4,264,058.63	7,842,664.92
	上海地产(集团)有限公司	1,721,723.67	2,037,138.48
	上海地产资产经营有限公司		54,473.00
	上海虹联绿化工程有限公司	622,488.28	380,199.30
	上海建实财务监理有限公司	1,597,693.03	1,142,648.38
	上海百姓装潢有限公司	369,631.70	496,186.54
	上海地产酒店管理有限公司		350,799.02
	上海世博文化公园建设管理有限公司		819.00
	墙管家建筑科技(上海)有限公司	618.65	
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	1,084,905.66	
	上海地产投资有限公司	903,674.35	
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	858,704.59	858,704.59

	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	82,964.60	
	上海盛宇物业经营服务有限公司	843,172.64	
	上海世辉英诚投资有限公司	1,676,668.38	
	上海馨安置业有限公司	19,238.10	
预收款项			
	上海闵虹投资有限公司		428,719.27
	上海地产龙阳建设开发有限公司		52,325.38
其他应付款			
	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38
	上海地产(集团)有限公司	108,270,807.82	115,873,786.63
	上海地产酒店管理有限公司	1,333,577.79	
	上海地产闵虹(集团)有限公司		650,000.00
	上海地产农业投资发展有限公司	15,659.84	24,037.84
	上海房屋置换股份有限公司	22,948.86	6,642.39
	上海国际汽车城置业有限公司	48,400,000.00	208,400,000.00
	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00
	上海申江资产经营管理有限公司	90,521.36	90,521.36
	上海杨浦滨江投资开发(集团)有限公司		88,633,464.69
	上海瀛程置业有限公司	1,501.00	
	无锡市滨湖城市建设发展(集团)有限公司	93,006,222.37	93,006,222.37
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	176,757,938.19	463,853,191.11
	上海地产投资有限公司	1,555,469,856.14	4,249,635,307.47
	上海闵虹投资有限公司	142,094.75	142,094.75
	上海保锦润房地产有限公司	603,068,045.53	
租赁负债			
	上海地产(集团)有限公司	1,922,537.50	8,359,240.42
	上海闵行联合发展有限公司	22,613,725.88	28,909,534.35
一年内到期的非流动负债			
	上海地产(集团)有限公司	9,056,494.92	12,070,849.31
	上海闵行联合发展有限公司	8,883,963.73	7,321,481.45
应付股利			
	上海地产(集团)有限公司	60,000,000.00	120,000,000.00
	台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	135,579.99
	日本国万胜株式会社	58,105.71	58,105.71
	大华(集团)有限公司	69,220,800.00	

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、 抵押事项

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
37,996.04	2022/11/15	2037/9/21	投资性房地产	位于滨江大道 469、473、477、481、485、489、493、503、507、511 号，499 弄 1-15（单）、18、20 号的房屋	88,183.54
111,500.00	2018/9/29	2032/9/21	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01	66,199.69

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
257,883.04	2021/6/2	2042/1/31	投资性房地产	虹桥路 1438 号 1 幢 302 室等	89,522.24
11,750.00	2023/2/1	2033/1/31	投资性房地产	安浦路 579、585、589 号, 沪(2020)杨字不动产权第 029391 号	19,260.22
5,500.00	2020/12/30	2025/11/19	固定资产	江湾城路 681 弄 29 号 3、5-13、15 层; 31 号 2-3、5-9 层	25,850.57
5,600.00	2013/5/31	2025/5/30	投资性房地产	上海市车站南路 330 弄 2、6 号; 车站南路 332-398 号(除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库)	12,537.14
3,000.00	2016/5/30	2024/6/21	投资性房地产	上海市江宁路 167 号新城大厦	6,425.23
170,000.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性房地产	上海市“中星城”项目商业及办公楼部分房产	78,418.32
16,500.00	2020/12/28	2030/12/27	投资性房地产	中星大厦人民路 833 号	3,138.00
109,900.00	2022/9/15	2027/8/7	存货	浦东新区三林镇 8 街坊 67/2 丘、75/3 丘土地使用权及部分在建工程	32,077.31
31,500.00	2023/7/26	2028/7/9	存货	松江区方松街道 3 街坊 260/3 丘/4 丘/5 丘国有土地使用权	58,634.53
9,272.12	2023/11/16	2028/10/2	存货	闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块土地使用权及在建工程	208,107.82

2、 质押事项

被质押权利的名称	出质人	权利凭证及其他有关证书(明)编号	质押物
应收租金	上海古北(集团)有限公司	《房地产权证》【沪房地长字(2013)第 003910 号】	在特定期限内,古北集团运营古北国际财富中心取得的一切租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及古北集团有权收取的其他与租金收入相关的款项,但需依约扣除运营税费等。
股权投资	中华企业股份有限公司	权利质押合同	中华企业股份有限公司持有上海淞泽置业有限公司 49%的股权。

3、 担保事项

相关担保事项详见本附注“关联担保情况”相应内容。

4、 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同,本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2023 年 12 月 31 日,本公司对外应承担的阶段性担保额为 59.74 亿元。

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) 本公司孙公司中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）已就总包合同提请仲裁，提请解除合同。2023 年 11 月 30 日，扬州市仲裁委员会作出裁决，裁决扬州置业与扬州市第五建筑安装工程有限公司、江苏省江建集团有限公司（以下简称“总包单位”）签订的《建设工程施工合同》解除；总包单位于本裁决书送达之日起十日内向扬州置业移交建设工程施工合同所涉场地；准予总包单位撤回对扬州置业的仲裁反请求。

总包单位于 2024 年 1 月 3 日就上述建设工程施工合同纠纷向扬州仲裁委员会递交仲裁申请书，继续要求裁决，根据总包单位的申请，扬州市仲裁委向扬州市广陵区人民法院提交保全申请材料，扬州市广陵区人民法院出具民事裁定书，裁定冻结被申请人扬州置业的银行存款 939,995 元。截至 2024 年 4 月 16 日，尚未有仲裁结果。

(2) 本公司的孙公司中星（镇江）置业有限公司（以下简称“镇江置业”），因项目总包江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）破产，被申请人刘德平向镇江市润州区人民法院提起诉讼，申请财产保全。2022 年，镇江市润州区人民法院做出民事裁定，裁定冻结镇江置业相应财产，已冻结镇江置业银行存款 3,182.42 万元。本案已追加南通六建作为第三人参与诉讼并继续由镇江市润州人民法院管辖，截至 2023 年 12 月 31 日，镇江市润州人民法院尚未做出判决。

除上述重大诉讼仲裁事项外，截至 2023 年 12 月 31 日，在日常业务过程中，本公司及下属个别子公司作为某些诉讼事项中的被告和仲裁申请中的被申请人，也作为某些诉讼事项的原告和仲裁申请的申请人。尽管无法确定这些或有事项的结果，本公司管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大影响。

(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

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
如下			

本公司发行商业地产抵押贷款资产支持证券已取得上海证券交易所《关于对国君-中企 1-3 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2023〕3861 号），本项目采用“储架申报、分期发行”的模式，发行总额不超过 45 亿元，发行期数不超过 3 期。截至 2024 年 1 月 25 日，本期专项计划项下的优先级资产支持证券和次级资产支持证券已得到全额认购，已达到《国君-中企 1 期资产支持专项计划说明书》约定的目标募集规模，本期专项计划于 2024 年 1 月 25 日正式设立。

除上述事项外，截至 2024 年 4 月 16 日，本公司无其他需要披露的重要资产负债表日后非调整事项。

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	169,291,789.30
-----------	----------------

经审议批准宣告发放的利润或股利

2024年4月16日，本公司第十届董事会第十七次会议审议通过公司2023年度利润分配预案：公司2023年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币0.28元（含税）。截至2023年12月31日，公司总股本为6,096,135,252股，扣除截至目前已累计回购49,999,921股股份，以此计算合计拟派发现金红利169,291,789.30元（含税）。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本或回购专用账户中的股份发生变动的，拟维持每股分配比例不变。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

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

本公司于 2024 年 1 月 5 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于受理中华企业股份有限公司沪市主板上市公司发行证券申请的通知》[上证上审（再融资）（2024）6 号]，本公司向特定对象发行 A 股股票方案已获上交所受理，截至 2024 年 4 月 16 日，仍处于审核过程中。

8、其他

√适用 □不适用

1、执行《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）》的主要影响

本公司在编制本财务报表时，按照中国证券监督管理委员会于 2023 年 12 月 22 日发布的《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）》的要求披露有关财务信息，除金融工具、长期资产减值等项目外，执行该规定没有对其他项目的可比会计期间主要财务数据披露格式产生重大影响。

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	90,677,140.05	79,974,169.87
1 年以内小计	90,677,140.05	79,974,169.87
1 至 2 年	9,528,637.91	2,266,500.48
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	716,050.00	716,050.00
合计	100,921,827.96	82,956,720.35

(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	384,406.00	0.38	384,406.00	100.00		384,406.00	0.46	384,406.00	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	384,406.00	0.38	384,406.00	100.00		384,406.00	0.46	384,406.00	100.00	
按组合计提坏账准备	100,537,421.96	99.62	1,054,360.38	1.05	99,483,061.58	82,572,314.35	99.54	554,357.63	0.67	82,017,956.72
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	100,537,421.96	99.62	1,054,360.38	1.05	99,483,061.58	82,572,314.35	99.54	554,357.63	0.67	82,017,956.72
合计	100,921,827.96	/	1,438,766.38	/	99,483,061.58	82,956,720.35	/	938,763.63	/	82,017,956.72

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
张震	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
董艳	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
刘淑梅	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
合计	384,406.00	384,406.00	100.00	/

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

组合计提项目: 组合计提

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 (%)
信用风险特征组合	100,537,421.96	1,054,360.38	1.05
合计	100,537,421.96	1,054,360.38	

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

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	
应收账款坏账准备	938,763.63	500,002.75				1,438,766.38
合计	938,763.63	500,002.75				1,438,766.38

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
上海淞泽置业有限公司	82,230,581.54		82,230,581.54	81.48	
上海环通建设开发有限公司	7,436,953.23		7,436,953.23	7.37	
诚通混改私募基金管理有限公司	3,484,670.58		3,484,670.58	3.45	278,773.65
梦想爱家(上海)商业管理有限公司	2,590,213.64		2,590,213.64	2.57	207,217.09
上海中企物业管理有限公司	2,328,440.39		2,328,440.39	2.31	120,220.19
合计	98,070,859.38		98,070,859.38	97.18	606,210.93

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	235,099,200.00	31,517.98
其他应收款	13,514,024,227.72	11,930,026,730.43
合计	13,749,123,427.72	11,930,058,248.41

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

(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

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
上海南郊中华园房地产开发有限公司		31,517.98
上海凯峰房地产开发有限公司	235,099,200.00	
合计	235,099,200.00	31,517.98

(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

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	7,492,384,285.65	8,237,881,193.60

1 年以内小计	7,492,384,285.65	8,237,881,193.60
1 至 2 年	1,711,410,357.01	909,917,066.43
2 至 3 年	2,223,769,581.30	1,649,446,543.08
3 至 4 年	1,577,086,543.08	559,005,374.11
4 至 5 年	530,508,092.04	44,831,849.07
5 年以上	571,623,710.56	538,793,861.49
合计	14,106,782,569.64	11,939,875,887.78

(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、保证金	9,232,000.00	9,232,000.00
代垫、暂付款	390,448.92	154,363.22
往来款	14,096,361,658.08	11,929,607,371.92
其他	798,462.64	882,152.64
合计	14,106,782,569.64	11,939,875,887.78

(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			9,849,157.35	9,849,157.35
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	29.18		582,909,155.39	582,909,184.57
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	29.18		592,758,312.74	592,758,341.92

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

第三阶段系对子公司杭州中华企业房地产发展有限公司、江阴中企誉德房地产有限公司的其他应收款计提的减值准备。

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

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	11,929,473,091.52		10,402,796.26	11,939,875,887.78
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	1,487,690,706.86		679,215,975.00	2,166,906,681.86
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	13,417,163,798.38		689,618,771.26	14,106,782,569.64

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	
其他应收款坏账准备	9,849,157.35	582,909,184.57				592,758,341.92
合计	9,849,157.35	582,909,184.57				592,758,341.92

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(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
上海洋钻房地产开发有限公司	5,087,420,000.00	36.06	往来款	1年以内	
上海环江投资发展有限公司	2,643,000,000.00	18.74	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	
上海淞泽置业有限公司	1,800,318,008.07	12.76	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	
上海鸿钻房地产开发有限公司	1,472,500,000.00	10.44	往来款	1年以内	
上海润钻置业有限公司	1,453,080,000.00	10.30	往来款	3-4年、4-5年	
合计	12,456,318,008.07	88.30	/	/	

(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	16,772,411,441.82	1,326,300,000.00	15,446,111,441.82	13,168,546,287.07	1,273,500,000.00	11,895,046,287.07
对联营、合营企业投资	764,537,513.25		764,537,513.25	2,943,703,383.65		2,943,703,383.65
合计	17,536,948,955.07	1,326,300,000.00	16,210,648,955.07	16,112,249,670.72	1,273,500,000.00	14,838,749,670.72

(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
上海古北(集团)有限公司	426,767,625.00			426,767,625.00		
上海原经房地产(集团)有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00			378,000,000.00		
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00			54,070,404.00		
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00			33,472,400.00		
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		

杭州中华企业房地 地产发展有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00	52,800,000.00	800,000,000.00
江阴中企誉德房 产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00		207,800,000.00
上海瀛茸置业有 限公司	540,000,000.00			540,000,000.00		121,500,000.00
苏州中华园房地 产开发有限公司	480,000,000.00			480,000,000.00		197,000,000.00
中企汇锦投资有 限公司	600,000,000.00		600,000,000.00			
上海新弘生态农 业有限公司	10,000,000.00	190,000,000.00		200,000,000.00		
上海凯峰房地 产开发有限公司	537,729,318.21			537,729,318.21		
上海房地集团物 业服务有限公司	6,660,877.17			6,660,877.17		
上海中星（集 团）有限公司	7,817,698,493.04			7,817,698,493.04		
上海润钻置业有 限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
润钻（南通）置 业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海城佳经济发 展有限公司	50,200,000.00			50,200,000.00		
上海洋钻房地 产开发有限公司	300,000,000.00	1,900,000,000.00		2,200,000,000.00		
上海鸿钻房地 产开发有限公司		600,000,000.00		600,000,000.00		
上海淞泽置业有 限公司（注）		1,513,865,154.75		1,513,865,154.75		
合计	13,168,546,287.07	4,203,865,154.75	600,000,000.00	16,772,411,441.82	52,800,000.00	1,326,300,000.00

注：2023 年因构成同一控制下企业合并，从合营企业转为子公司。

(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											
上海淞泽置业有限公司	2,087,255,087.24		2,046,535,263.55	-40,719,823.69							
上海保锦润房地产有限公司	466,752,517.93			-13,373,089.48						453,379,428.45	
小计	2,554,007,605.17		2,046,535,263.55	-54,092,913.17						453,379,428.45	
二、联营企业											
上海瀛浦置业有限公司	155,339,637.46			8,580,755.95						163,920,393.41	
上海国际汽车城置业有限公司	234,356,141.02			-7,118,449.63			80,000,000.00			147,237,691.39	
小计	389,695,778.48			1,462,306.32			80,000,000.00			311,158,084.80	
合计	2,943,703,383.65		2,046,535,263.55	-52,630,606.85			80,000,000.00			764,537,513.25	

(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	77,307,330.60	59,017,995.61	53,035,708.11	43,661,246.12
其他业务	94,942,374.00	9,890,223.96	67,676,252.50	1,308,834.21
合计	172,249,704.60	68,908,219.57	120,711,960.61	44,970,080.33

(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

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	426,000,000.00	852,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-52,630,606.85	-70,030,458.00
处置长期股权投资产生的投资收益	73,658,808.83	74,671,640.54
交易性金融资产在持有期间的投资收益	955,500.00	1,365,000.00
合计	447,983,701.98	858,006,182.54

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	328,967,986.05	
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	26,158,130.28	
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	4,003,221.21	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,327,993.96	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-71,666.69	
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	2,592,550.20	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	41,091,071.90	
少数股东权益影响额（税后）	-4,453,091.22	
合计	328,340,234.33	

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	3.80	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.53	0.04	0.04

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：李钟

董事会批准报送日期：2024年4月16日

修订信息

适用 不适用