



上海华皓会计师事务所(普通合伙)

Shanghai Well C.P.A. Partnership

审计报告

华皓审财(2026)第366号

上海北方企业(集团)有限公司:

一、审计意见

我们审计了上海北方企业(集团)有限公司(以下简称“北方集团”)财务报表,包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表,2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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,公允反映了北方集团2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于北方集团,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、管理层和治理层对财务报表的责任

北方集团管理层(以下简称管理层)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,管理层负责评估北方集团的持续经营能力,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算北方集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北方集团的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对北方集团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北方集团不能持续经营。

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

(6) 就北方集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计



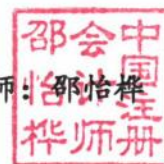
意见承担全部责任。

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



中国 . 上海

中国注册会计师：邵怡桦



中国注册会计师：杜俊杰



2026 年 4 月 29 日



合并资产负债表

编制单位：上海东方企业(集团)有限公司

2025年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	行次	期末余额	期初余额	项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	78		
货币资金	2	699,498,310.15	420,654,096.51	短期借款	79	1,888,344,597.21	1,511,330,015.25
△结算备付金	3			△向中央银行借款	80		
△拆出资金	4			△拆入资金	81		
交易性金融资产	5	-	-	交易性金融负债	82	-	-
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融资产	7			衍生金融负债	84		
应收票据	8			应付票据	85		
应收账款	9	16,321,863.76	11,030,462.24	应付账款	86	133,231,763.28	106,607,773.97
应收款项融资	10			预收款项	87	6,932,115.94	4,413,283.70
预付款项	11	4,858,191.93	5,783,318.82	合同负债	88	148,681,219.28	31,186,457.14
△应收保费	12			△卖出回购金融资产款	89		
△应收分保账款	13			△吸收存款及同业存放	90		
△应收分保合同准备金	14			△代理买卖证券款	91		
应收资金集中管理款	15			△代理承销证券款	92		
其他应收款	16	2,122,088,722.00	2,208,868,058.02	△预收保费	93		
其中：应收股利	17	-	-	应付职工薪酬	94	535,335.61	893,722.17
△买入返售金融资产	18			其中：应付工资	95	-	-
存货	19	1,189,421,027.56	1,427,881,751.34	应付福利费	96	-	-
其中：原材料	20	-	-	其中：职工奖励及福利基金	97	-	-
库存商品(产成品)	21	1,189,421,027.56	1,427,881,751.34	应交税费	98	94,695,347.22	25,562,877.25
合同资产	22	-	-	其中：应交税金	99	93,508,237.71	24,954,308.27
△保险合同资产	23			其他应付款	100	768,900,576.73	972,620,995.06
△分出再保险合同资产	24			其中：应付股利	101	-	21,698,630.14
持有待售资产	25	-	-	△应付手续费及佣金	102		
一年内到期的非流动资产	26	-	-	△应付分保账款	103		
其他流动资产	27	11,169,058.28	27,118,545.51	持有待售负债	104		
流动资产合计	28	4,043,357,173.68	4,101,336,232.44	一年内到期的非流动负债	105	1,063,344,618.94	1,906,177,704.62
非流动资产：	29			其他流动负债	106	1,559,322.86	1,559,322.86
△发放贷款和垫款	30			流动负债合计	107	4,106,224,897.07	4,560,352,152.02
债权投资	31			非流动负债：	108		
☆可供出售金融资产	32			△保险合同准备金	109		
其他债权投资	33			长期借款	110	2,408,689,830.48	2,809,521,179.73
☆持有至到期投资	34			应付债券	111	3,780,000,000.00	2,180,000,000.00
长期应收款	35	-	-	其中：优先股	112	-	-
长期股权投资	36	1,828,188,147.85	2,056,964,461.52	永续债	113	-	-
其他权益工具投资	37	20,200,000.00	18,300,000.00	△保险合同负债	114		
其他非流动金融资产	38	-	-	△分出再保险合同负债	115		
投资性房地产	39	1,713,641,218.00	1,589,343,720.80	租赁负债	116	-	-
固定资产	40	63,804,281.13	156,405,044.16	长期应付款	117	-	-
其中：固定资产原价	41	92,742,899.14	177,711,055.79	长期应付职工薪酬	118		
累计折旧	42	28,938,618.01	21,306,011.63	预计负债	119	-	-
固定资产减值准备	43	-	-	递延收益	120	1,768,577.73	1,466,289.33
在建工程	44	233,276,403.12	153,023,058.09	递延所得税负债	121	308,695,775.02	321,452,859.09
生产性生物资产	45	-	-	其他非流动负债	122	3,711,653.80	3,711,653.80
油气资产	46	-	-	其中：特准储备基金	123		
使用权资产	47	-	-	非流动负债合计	124	6,502,865,837.03	5,316,151,981.95
无形资产	48	302,949,034.75	305,801,434.24	负 债 合 计	125	10,609,090,734.10	9,876,504,133.97
开发支出	49			所有者权益(或股东权益)：	126	-	-
商誉	50	113,977,290.26	125,718,292.97	实收资本(或股本)	127	2,042,180,000.00	2,042,180,000.00
长期待摊费用	51	828,583.78	569,793.34	国家资本	128	2,042,180,000.00	2,042,180,000.00
递延所得税资产	52	47,308,848.18	46,803,068.33	国有法人资本	129		
其他非流动资产	53	6,082,687,547.92	5,994,361,152.12	集体资本	130		
其中：特准储备物资	54			民营资本	131		
非流动资产合计	55	10,406,861,354.99	10,447,290,025.57	外商资本	132		
	56			■减：已归还投资	133		
	57			实收资本(或股本)净额	134	2,042,180,000.00	2,042,180,000.00
	58			其他权益工具	135	-	800,000,000.00
	59			其中：优先股	136	-	-
	60			永续债	137	-	800,000,000.00
	61			资本公积	138	1,647,786,538.82	1,647,786,538.82
	62			减：库存股	139		
	63			其他综合收益	140	85,919,778.35	80,642,071.95
	64			其中：外币报表折算差额	141		
	65			专项储备	142		
	66			盈余公积	143	24,313,103.22	24,313,103.22
	67			其中：法定公积金	144	22,198,461.90	22,198,461.90
	68			任意公积金	145	2,114,641.32	
	69			■储备基金	146		
	70			■企业发展基金	147		2,114,641.32
	71			■利润归还投资	148		
	72			△一般风险准备	149		
	73			未分配利润	150	42,266,262.65	77,738,143.55
	74			归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	151	3,842,465,683.04	4,672,659,857.54
	75			*少数股东权益	152	-1,337,888.47	-1,537,733.50
	76			所有者权益(或股东权益)合计	153	3,841,127,794.57	4,672,122,124.04
资产总计	77	14,450,218,528.67	14,548,626,258.01	负债和所有者权益(或股东权益)总计	154	14,450,218,528.67	14,548,626,258.01

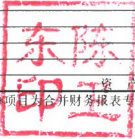
注：表中带△项目为合并财务报表专用；带△借体项目为金融类企业专用；带△项目为未执行新保险合同准则企业专用；带#项目为外商投资企业专用；带☆项目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计(财务)机构负责人：

填表人：



合并利润表

财企02表

编制单位：上海北方工业（集团）有限公司

2025年度

金额单位：元

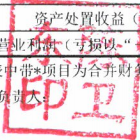
项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	339,026,321.80	113,455,214.38	加：营业外收入	41	165,700,623.12	18,059,277.04
其中：营业收入	2	339,026,321.80	113,455,214.38	其中：政府补助	42	-	-
△利息收入	3			减：营业外支出	43	3,443,474.43	26,208,767.40
△保险服务收入	4			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	46,520,119.47	61,204,421.89
▲已赚保费	5			减：所得税费用	45	69,390,477.83	4,779,003.24
△手续费及佣金收入	6			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-22,870,358.36	56,425,418.65
二、营业总成本	7	379,145,569.84	96,138,294.52	（一）按所有权归属分类	47	-	-
其中：营业成本	8	252,273,226.47	53,154,910.81	归属于母公司所有者的净利润	48	-22,070,203.39	56,478,678.10
△利息支出	9			*少数股东损益	49	-800,154.97	-53,259.45
△手续费及佣金支出	10			（二）按经营持续性分类	50	-	-
△保险服务费用	11			持续经营净利润	51	-22,870,358.36	56,425,418.65
△分出保费的分摊	12			终止经营净利润	52		
△减：撤回保险服务费用	13			六、其他综合收益的税后净额	53	5,277,706.40	-21,165,632.42
△承保财务损失	14			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	5,277,706.40	-21,165,632.42
△减：分出再保险财务收益	15			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	5,277,706.40	-18,627,094.01
▲退保金	16			1.重新计量设定受益计划变动额	56		
▲赔付支出净额	17			2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	3,852,706.40	8,771,526.57
▲提取保险责任准备金净额	18			3.其他权益工具投资公允价值变动	58	1,425,000.00	-27,398,620.58
▲保单红利支出	19			4.企业自身信用风险公允价值变动	59		
▲分保费用	20			△5.不能转损益的保险合同金融变动	60		
税金及附加	21	21,107,979.28	5,762,583.57	6.其他	61		
销售费用	22	419,374.90	84,360.00	（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	-	-2,538,538.41
管理费用	23	58,629,485.24	33,682,424.10	1.权益法下可转损益的其他综合收益	63		
研发费用	24			2.其他债权投资公允价值变动	64		
财务费用	25	46,715,503.95	3,454,016.04	☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
其中：利息费用	26	153,479,009.03	131,742,733.77	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
利息收入	27	109,963,772.61	133,719,003.47	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	-	-	6.其他债权投资信用减值准备	68		
其他	29			7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69		
加：其他收益	30	169,118,928.88	1,759,601.09	8.外币财务报表折算差额	70	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	31	-227,081,168.25	49,083,129.18	△9.可转损益的保险合同金融变动	71		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-227,081,168.25	49,083,129.18	△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			11.其他	73		-2,538,538.41
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34	-	-	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			七、综合收益总额	75	-17,592,651.96	35,259,786.23
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-5,463,894.01	1,602,277.11	归属于母公司所有者的综合收益总额	76	-16,792,496.99	35,313,045.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-450,645.09	-576,342.99	*归属于少数股东的综合收益总额	77	-800,154.97	-53,259.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-11,741,002.71	-	八、每股收益：	78	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	-	168,328.00	基本每股收益	79		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	-115,737,029.22	69,353,912.25	稀释每股收益	80		

注：表中带*项目为合并财务报表专用；带▲项目为未执行新保险合同准则企业专用；带☆项目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：



唐奎

聂靖秋

合并现金流量表

财企03表

编制单位：上海北方企业（集团）有限公司

2025年度

金额单位：元

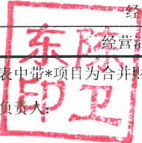
项	行次	本期金额	上期金额	项	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	-	-	二、投资活动产生的现金流量：	34	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	466,056,615.61	97,167,635.54	收回投资收到的现金	35	-	-
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			取得投资收益收到的现金	36	1,631,674.77	1,881,961.49
△向中央银行借款净增加额	4			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	20,000.00	1,000.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38	-	-
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			收到其他与投资活动有关的现金	39	341,113,749.97	742,330,555.54
△收到分入再保险合同的现金净额	7			投资活动现金流入小计	40	342,765,424.74	744,213,517.03
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	43,624,057.08	29,908,507.73
▲收到再保业务现金净额	9			投资支付的现金	42	-	-
▲保户储金及投资款净增加额	10			▲质押贷款净增加额	43		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	-	709,760,010.91
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			支付其他与投资活动有关的现金	45	133,988,611.11	174,190,000.00
△拆入资金净增加额	13			投资活动现金流出小计	46	177,612,668.19	913,858,518.64
△回购业务资金净增加额	14			投资活动产生的现金流量净额	47	165,152,756.55	-169,645,001.61
△代理买卖证券收到的现金净额	15			三、筹资活动产生的现金流量：	48	-	-
收到的税费返还	16	-	-	吸收投资收到的现金	49	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	17	339,644,915.61	1,608,878,026.31	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	-	-
经营活动现金流入小计	18	805,701,531.22	1,706,045,661.85	取得借款收到的现金	51	6,072,832,089.57	7,434,439,666.40
购买商品、接受劳务支付的现金	19	70,609,184.82	49,323,090.08	收到其他与筹资活动有关的现金	52	-	270,000,000.00
△客户贷款及垫款净增加额	20			筹资活动现金流入小计	53	6,072,832,089.57	7,704,439,666.40
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			偿还债务支付的现金	54	6,142,898,039.37	8,097,691,081.12
△支付签发保险合同赔款的现金	22			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	279,987,556.89	292,285,670.65
△支付分出再保险合同的现金净额	23			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	-	-
△保单质押贷款净增加额	24			支付其他与筹资活动有关的现金	57	-	270,000,000.00
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			筹资活动现金流出小计	58	6,422,885,596.26	8,659,976,751.77
△拆出资金净增加额	26			筹资活动产生的现金流量净额	59	-350,053,506.69	-955,537,085.37
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-	-
▲支付保单红利的现金	28			五、现金及现金等价物净增加额	61	278,844,213.64	117,891,475.81
支付给职工及为职工支付的现金	29	34,137,117.89	26,640,011.46	加：期初现金及现金等价物余额	62	420,654,096.51	302,762,620.70
支付的各项税费	30	47,121,662.93	45,338,341.56	六、期末现金及现金等价物余额	63	699,498,310.15	420,654,096.51
支付其他与经营活动有关的现金	31	190,088,601.80	341,670,655.96				
经营活动现金流出小计	32	341,956,567.44	462,972,099.06				
经营活动产生的现金流量净额	33	463,744,963.78	1,243,073,562.79				

注：表中带*项目为合并财务报表专用；带△楷体项目为金融类企业专用；带▲项目为未执行新保险合同准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：



唐玺

聂婧秋

合并所有者权益变动表

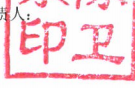
编制单位：上海北方企业（集团）有限公司

2025年度

财企04表
金额单位：元

项 目	行次	本年金额													
		归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
			优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1	2,042,180,000.00	-	800,000,000.00	-	1,647,786,538.82	-	80,642,071.95	-	24,313,103.22	-	77,738,143.55	4,672,659,857.54	-537,733.50	4,672,122,124.04
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5	2,042,180,000.00	-	800,000,000.00	-	1,647,786,538.82	-	80,642,071.95	-	24,313,103.22	-	77,738,143.55	4,672,659,857.54	-537,733.50	4,672,122,124.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-800,000,000.00	-	-	-	5,277,706.40	-	-	-	-35,471,880.90	-830,194,174.50	-800,154.97	-830,994,329.47
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	5,277,706.40	-	-	-	-22,070,203.39	-16,792,496.99	-800,154.97	-17,592,651.96
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-800,000,000.00	-	-800,000,000.00
1.所有者投入普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-800,000,000.00	-	-800,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,401,677.51	-13,401,677.51	-	-13,401,677.51
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,401,677.51	-13,401,677.51	-	-13,401,677.51
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	33	2,042,180,000.00	-	-	-	1,647,786,538.82	-	85,919,778.35	-	24,313,103.22	-	42,266,262.65	3,842,465,683.04	-1,337,888.47	3,841,127,794.57

注：加△指特殊项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用。

单位负责人：


主管会计工作负责人：


会计（财务）机构负责人：




合并所有者权益变动表（续）

编制单位：上海北方企业（集团）有限公司

2025年度

财企04表
金额单位：元

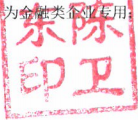
项 目	行次	上年金额													
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他										
次		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	2,042,180,000.00	-	800,000,000.00	-	564,185,449.83	-	101,807,704.37	-	19,050,170.46	-	68,606,405.29	3,595,829,729.95	-484,474.05	3,595,345,255.90
加：会计政策变更	2					-		-		-		-	-	-	-
前期差错更正	3					-		-		-		-	-	-	-
其他	4					-		-		-		-	-	-	-
二、本年初余额	5	2,042,180,000.00	-	800,000,000.00	-	564,185,449.83	-	101,807,704.37	-	19,050,170.46	-	68,606,405.29	3,595,829,729.95	-484,474.05	3,595,345,255.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	1,083,601,088.99	-	-21,165,632.42	-	5,262,932.76	-	9,131,738.26	1,076,830,127.59	-53,259.45	1,076,776,868.14
（一）综合收益总额	7							-21,165,632.42				56,478,678.10	56,478,678.10	-53,259.45	56,425,418.65
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	1,083,601,088.99	-	-	-	-	-	-	1,083,601,088.99	-	1,083,601,088.99
1.所有者投入普通股	9	-				1,141,794,327.43	-	-	-	-	-	-	1,141,794,327.43		1,141,794,327.43
2.其他权益工具持有者投入资本	10						-	-	-	-	-	-	-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11						-	-			-	-	-		-
4.其他	12	-				-58,193,238.44		-		-		-	-58,193,238.44		-58,193,238.44
（三）专项储备提取和使用	13												-		
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-		
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-		
（四）利润分配	16	-				-	-	-	-	5,262,932.76	-	-47,346,939.84	-42,084,007.08	-	-42,084,007.08
1.提取盈余公积	17									5,262,932.76		-5,262,932.76	-	-	
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-		5,262,932.76	-	-5,262,932.76	-	-	
任意公积金	19									-		-	-		
#储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-	
△2.提取一般风险准备	23	-				-		-		-			-	-	
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-		-		-42,084,007.08	-42,084,007.08	-	-42,084,007.08
4.其他	25											-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	27							-		-		-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	28					-	-	-	-		-	-	-	-	-
3.弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-		-		-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												-		-
5.其他综合收益结转留存收益	31												-		-
6.其他	32												-		-
四、本年年末余额	33	2,042,180,000.00	-	800,000,000.00	-	1,647,786,538.82	-	80,642,071.95		24,313,103.22		77,738,143.55	4,672,659,857.54	-537,733.50	4,672,122,124.04

注：△加增项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：



唐玺

聂婧秋

资产负债表

编制单位：上海北方企业集团有限公司

2025年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	行次	期末余额	期初余额	项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	78		
货币资金	2	615,489,098.60	331,707,295.90	短期借款	79	1,888,344,597.21	1,501,321,459.69
△结算备付金	3			△向中央银行借款	80		
△拆出资金	4			△拆入资金	81		
交易性金融资产	5			交易性金融负债	82		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融资产	7			衍生金融负债	84		
应收票据	8			应付票据	85		
应收账款	9	6,082,073.40	717,978.10	应付账款	86	15,970,379.27	21,708,191.00
应收款项融资	10			预收款项	87	4,936,440.10	4,272,502.90
预付款项	11	4,156,084.89	4,873,084.89	合同负债	88		
△应收保费	12			△卖出回购金融资产款	89		
▲应收分保账款	13			△吸收存款及同业存放	90		
▲应收分保合同准备金	14			△代理买卖证券款	91		
应收资金集中管理款	15			△代理承销证券款	92		
其他应收款	16	2,557,736,655.82	2,365,247,760.13	△预收保费	93		
其中：应收股利	17			应付职工薪酬	94	452,127.46	487,352.76
△买入返售金融资产	18			其中：应付工资	95		
存货	19	3,937,213.20	3,937,213.20	应付福利费	96		
其中：原材料	20			■其中：职工奖励及福利基金	97		
库存商品(产成品)	21	3,937,213.20	3,937,213.20	应交税费	98	64,347,713.95	6,868,901.93
合同资产	22			其中：应交税金	99	63,602,746.38	6,302,100.61
△保险合同资产	23			其他应付款	100	765,448,409.27	986,196,690.40
△分出再保险合同资产	24			其中：应付股利	101		21,698,630.14
持有待售资产	25			▲应付手续费及佣金	102		
一年内到期的非流动资产	26			▲应付分保账款	103		
其他流动资产	27		19,061,905.53	持有待售负债	104		
流动资产合计	28	3,187,401,125.91	2,725,545,237.75	一年内到期的非流动负债	105	1,038,839,676.04	1,879,545,294.93
非流动资产：	29			其他流动负债	106		
△发放贷款和垫款	30			流动负债合计	107	3,778,339,343.30	4,400,400,393.61
债权投资	31			非流动负债：	108		
☆可供出售金融资产	32			▲保险合同准备金	109		
其他债权投资	33			长期借款	110	1,620,259,888.00	1,482,860,000.00
☆持有至到期投资	34			应付债券	111	3,780,000,000.00	2,180,000,000.00
长期应收款	35			其中：优先股	112		
长期股权投资	36	2,976,882,770.49	3,205,426,641.67	永续债	113		
其他权益工具投资	37	20,200,000.00	18,300,000.00	△保险合同负债	114		
其他非流动金融资产	38			△分出再保险合同负债	115		
投资性房地产	39	950,991,255.00	993,726,192.80	租赁负债	116		
固定资产	40	1,950,286.56	2,223,162.60	长期应付款	117		
其中：固定资产原价	41	9,201,954.39	9,321,787.15	长期应付职工薪酬	118		
累计折旧	42	7,251,667.83	7,098,624.55	预计负债	119		
固定资产减值准备	43			递延收益	120		
在建工程	44	132,162,257.12	131,704,011.84	递延所得税负债	121	203,623,165.04	214,999,694.49
生产性生物资产	45			其他非流动负债	122	3,711,653.80	3,711,653.80
油气资产	46			其中：特准储备基金	123		
使用权资产	47			非流动负债合计	124	5,607,594,706.84	3,881,571,348.29
无形资产	48	1,763,294.03	443,054.00	负 债 合 计	125	9,385,934,050.14	8,281,971,741.90
开发支出	49			所有者权益（或股东权益）：	126		
商誉	50			实收资本（或股本）	127	2,042,180,000.00	2,042,180,000.00
长期待摊费用	51	163,558.11	569,793.34	国家资本	128	2,042,180,000.00	2,042,180,000.00
递延所得税资产	52	40,195,622.32	40,092,442.51	国有法人资本	129		
其他非流动资产	53	5,898,749,573.87	5,810,423,178.07	集体资本	130		
其中：特准储备物资	54			民营资本	131		
非流动资产合计	55	10,023,058,617.50	10,202,908,476.83	外商资本	132		
	56			■减：已归还投资	133		
	57			实收资本（或股本）净额	134	2,042,180,000.00	2,042,180,000.00
	58			其他权益工具	135		800,000,000.00
	59			其中：优先股	136		
	60			永续债	137		
	61			资本公积	138	1,651,155,905.45	1,651,155,905.45
	62			减：库存股	139		
	63			其他综合收益	140	85,919,778.35	80,642,071.95
	64			其中：外币报表折算差额	141		
	65			专项储备	142		
	66			盈余公积	143	24,313,103.22	24,313,103.22
	67			其中：法定公积金	144	22,198,461.90	22,198,461.90
	68			任意公积金	145	2,114,641.32	
	69			■储备基金	146		
	70			■企业发展基金	147		2,114,641.32
	71			■利润归还投资	148		
	72			△一般风险准备	149		
	73			未分配利润	150	20,956,906.25	48,190,892.06
	74			归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	3,824,525,693.27	4,646,481,972.68
	75			*少数股东权益	152		
	76			所有者权益（或股东权益）合计	153	3,824,525,693.27	4,646,481,972.68
资产总计	77	13,210,459,743.41	12,928,453,714.58	负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	13,210,459,743.41	12,928,453,714.58

注：表中带☆项目为合并财务报表专用；带△指项目为金融类企业专用；带▲项目为未执行新保险合同准则企业专用；带■项目为外商投资企业专用；带☆项目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

填表人：



利润表

编制单位：上海北人企业（集团）有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
营业总收入	1	67,649,885.88	73,738,347.94	加：营业外收入	41	168,390,657.26	15,173,301.80
其中：营业收入	2	67,649,885.88	73,738,347.94	其中：政府补助	42		
△利息收入	3			减：营业外支出	43	3,436,324.84	25,912,621.20
△保险服务收入	4			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	57,341,324.19	56,163,982.49
▲已赚保费	5			减：所得税费用	45	71,173,632.49	3,534,654.86
△手续费及佣金收入	6			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-13,832,308.30	52,629,327.63
二、营业总成本	7	69,349,889.07	56,256,304.27	（一）按所有归属分类	47	-	-
其中：营业成本	8	17,395,888.31	17,040,821.87	归属于母公司所有者的净利润	48	-13,832,308.30	52,629,327.63
△利息支出	9			*少数股东损益	49		
△手续费及佣金支出	10			（二）按经营持续性分类	50	-	-
△保险服务费用	11			持续经营净利润	51	-13,832,308.30	52,629,327.63
△分出保费的分摊	12			终止经营净利润	52		
△减：摊回保险服务费用	13			六、其他综合收益的税后净额	53	5,277,706.40	-21,165,632.42
△承保财务损失	14			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	5,277,706.40	-21,165,632.42
△减：分出再保险财务收益	15			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	5,277,706.40	-18,627,094.01
▲退保金	16			1.重新计量设定受益计划变动额	56		
▲赔付支出净额	17			2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	3,852,706.40	8,771,526.57
▲提取保险责任准备金净额	18			3.其他权益工具投资公允价值变动	58	1,425,000.00	-27,398,620.58
▲保单红利支出	19			4.企业自身信用风险公允价值变动	59		
▲分保费用	20			△5.不能转损益的保险合同金融变动	60		
税金及附加	21	4,403,522.47	5,527,886.69	6.其他	61		
销售费用	22	69,127.00	84,360.00	（二）将重分类进损益的其他综合收益	62		
管理费用	23	38,821,099.94	30,188,253.22	1.权益法下可转损益的其他综合收益	63		
研发费用	24			2.其他债权投资公允价值变动	64		
财务费用	25	8,660,251.35	3,414,982.49	☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
其中：利息费用	26	115,219,730.98	131,744,310.29	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
利息收入	27	109,680,022.83	133,682,097.86	☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28			6.其他债权投资信用减值准备	68		
其他	29			7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69		
加：其他收益	30	169,009,037.77	1,599,616.19	8.外币财务报表折算差额	70		
投资收益（损失以“-”号填列）	31	-227,098,725.76	48,796,566.95	△9.可转损益的保险合同金融变动	71		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-227,098,725.76	48,796,566.95	△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			11.其他	73		-2,538,538.41
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			七、综合收益总额	75	-8,554,601.90	31,463,695.21
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-47,406,117.80	-386,650.89	归属于母公司所有者的综合收益总额	76	-8,554,601.90	31,463,695.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-417,199.25	-588,274.03	*归属于少数股东的综合收益总额	77		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38			八、每股收益：	78	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39			基本每股收益	79		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	-107,613,008.23	66,903,301.89	稀释每股收益	80		

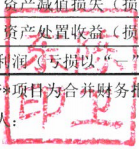
注：表中带*项目为合并财务报表专用；带△楷体项目为金融类企业专用；带▲项目为未执行新保险合同准则企业专用；带☆项目为未执行新金融工具准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

填表人：



唐玺

聂婧秋

现金流量表

编制单位：上海北方企业（集团）有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	-	-	二、投资活动产生的现金流量：	34	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	67,539,485.66	56,187,904.48	收回投资收到的现金	35		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			取得投资收益收到的现金	36	1,381,674.77	1,581,961.49
△向中央银行借款净增加额	4			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	20,000.00	166,846,988.16
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			收到其他与投资活动有关的现金	39	341,113,749.97	742,330,555.54
△收到分入再保险合同的现金净额	7			投资活动现金流入小计	40	342,515,424.74	910,759,505.19
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	1,147,175.27	-131,032,404.84
▲收到再保业务现金净额	9			投资支付的现金	42		1,291,198,593.71
▲保户储金及投资款净增加额	10			▲质押贷款净增加额	43		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			支付其他与投资活动有关的现金	45	133,988,611.11	174,190,000.00
△拆入资金净增加额	13			投资活动现金流出小计	46	135,135,786.38	1,334,356,188.87
△回购业务资金净增加额	14			投资活动产生的现金流量净额	47	207,379,638.36	-423,596,683.68
△代理买卖证券收到的现金净额	15			三、筹资活动产生的现金流量：	48	-	-
收到的税费返还	16			吸收投资收到的现金	49		
收到其他与经营活动有关的现金	17	319,874,232.27	1,613,722,709.90	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
经营活动现金流入小计	18	387,413,717.93	1,669,910,614.38	取得借款收到的现金	51	6,020,490,000.00	7,403,770,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	19	19,881,183.20	17,066,584.69	收到其他与筹资活动有关的现金	52	200,000.00	270,000,000.00
△客户贷款及垫款净增加额	20			筹资活动现金流入小计	53	6,020,690,000.00	7,673,770,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			偿还债务支付的现金	54	5,540,820,112.00	7,897,506,666.66
△支付签发保险合同赔款的现金	22			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	240,164,389.33	292,107,515.35
△支付分出再保险合同的现金净额	23			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56		
△保单质押贷款净增加额	24			支付其他与筹资活动有关的现金	57	290,297,567.50	270,000,000.00
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			筹资活动现金流出小计	58	6,071,282,068.83	8,459,614,182.01
△拆出资金净增加额	26			筹资活动产生的现金流量净额	59	-50,592,068.83	-785,844,182.01
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
▲支付保单红利的现金	28			五、现金及现金等价物净增加额	61	283,781,802.70	42,242,739.80
支付给职工及为职工支付的现金	29	26,880,620.61	19,623,338.00	加：期初现金及现金等价物余额	62	331,707,295.90	289,464,556.10
支付的各项税费	30	24,062,254.94	44,481,406.14	六、期末现金及现金等价物余额	63	615,489,098.60	331,707,295.90
支付其他与经营活动有关的现金	31	189,595,426.01	337,055,680.06				
经营活动现金流出小计	32	260,419,484.76	418,227,008.89				
经营活动产生的现金流量净额	33	126,994,233.17	1,251,683,605.49				

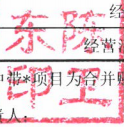
注：表中带*项目为合并财务报表专用；带△楷体项目为金融类企业专用；带▲项目为未执行新保险合同准则企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

填表人：



所有者权益变动表

编制单位：上海北方企业（集团）有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	行次	本年金额												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	小计		
栏次	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	2,042,180,000.00		800,000,000.00		1,651,155,905.45		80,642,071.95		24,313,103.22		48,190,892.06	4,646,481,972.68		4,646,481,972.68
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	2,042,180,000.00		800,000,000.00		1,651,155,905.45		80,642,071.95		24,313,103.22		48,190,892.06	4,646,481,972.68		4,646,481,972.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6			-800,000,000.00				5,277,706.40				-27,233,985.81	-821,956,279.41		-821,956,279.41
（一）综合收益总额	7							5,277,706.40				-13,832,308.30	-8,554,601.90		-8,554,601.90
（二）所有者投入和减少资本	8			-800,000,000.00									-800,000,000.00		-800,000,000.00
1.所有者投入普通股	9						-	-	-	-	-	-			
2.其他权益工具持有者投入资本	10			-800,000,000.00			-	-	-	-	-	-	-800,000,000.00		-800,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11						-	-			-	-			
4.其他	12														
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-			
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-			
（四）利润分配	16											-13,401,677.51	-13,401,677.51		-13,401,677.51
1.提取盈余公积	17														
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
#储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
#企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
#利润归还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
△2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,401,677.51	-13,401,677.51		-13,401,677.51
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27						-	-	-	-	-	-		-	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28					-	-	-	-	-	-	-		-	
3.弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
△其他综合收益结转留存收益	31														
△其他	32														
四、本年年末余额	33	2,042,180,000.00				1,651,155,905.45		85,919,778.35		24,313,103.22		20,956,906.25	3,824,525,693.27		3,824,525,693.27

注：加△楷体项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

唐 璠

会计（财务）机构负责人：

聂婧秋

填表人：



所有者权益变动表（续）

编制单位：上海北方企业（集团）有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目		上年金额												少数股东权益	所有者权益合计
		行次	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		
栏次	-	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	2,042,180,000.00		800,000,000.00		567,554,816.46		101,807,704.37		19,050,170.46		42,908,504.27	3,573,501,195.56		3,573,501,195.56
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	2,042,180,000.00		800,000,000.00		567,554,816.46		101,807,704.37		19,050,170.46		42,908,504.27	3,573,501,195.56		3,573,501,195.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					1,083,601,088.99		-21,165,632.42		5,262,932.76		5,282,387.79	1,072,980,777.12		1,072,980,777.12
（一）综合收益总额	7							-21,165,632.42				52,629,327.63	52,629,327.63		52,629,327.63
（二）所有者投入和减少资本	8					1,083,601,088.99							1,083,601,088.99		1,083,601,088.99
1.所有者投入普通股	9					1,141,794,327.43							1,141,794,327.43		1,141,794,327.43
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					-58,193,238.44							-58,193,238.44		-58,193,238.44
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16									5,262,932.76		-47,346,939.84	-42,084,007.08		-42,084,007.08
1.提取盈余公积	17									5,262,932.76		-5,262,932.76			
其中：法定公积金	18									5,262,932.76		-5,262,932.76			
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
△2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24											-42,084,007.08	-42,084,007.08		-42,084,007.08
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	2,042,180,000.00		800,000,000.00		1,651,155,905.45		80,642,071.95		24,313,103.22		48,190,892.06	4,646,481,972.68		4,646,481,972.68

注：加△楷体项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用。

单位负责人：

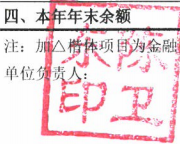
主管会计工作负责人：

唐玺

会计（财务）机构负责人：

聂婧秋

填表人：



上海北方企业（集团）有限公司

合并财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

上海北方企业(集团)有限公司(以下简称“本公司”)成立于1996年10月22日,注册地为中国上海市天目中路380号,公司统一社会信用代码为91310000132272040P,注册资本人民币204,218.00万元。法定代表人:陈卫东。

公司系经上海市闸北区人民政府批准,由上海市房屋土地管理局(后更名为:上海市住房保障和房屋管理局)出资设立,上海市工商行政管理局于1996年10月22日核准登记成立的国有独资企业,授权投资管理区属国有资产。

根据2018年3月22日上海市静安区国有资产监督管理委员会的静国资委产【2018】4号《上海北方企业(集团)有限公司股东决定》,“公司股东变更后,股东的出资额和持股比例如下:股东:上海市静安区国有资产监督管理委员会,出资额人民币174,218.00万元,出资比例100%。”

2018年4月8日本公司完成股东变更的工商登记手续,股权变更后本公司注册资本和实收资本不变,仍为人民币壹拾柒亿肆仟贰佰壹拾捌万元整(人民币174,218.00万元),企业类型为有限责任公司(国有独资)。

2022年9月30日,静安区国资委增资30,000.00万元,注册资本变更为204,218.00万元。

本公司2025年度纳入合并范围的子公司(二级公司)共12户,详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度一致。

本公司经批准的经营范围为:物业管理,房地产咨询服务,国内贸易(除专项规定),动拆迁代理,市政公用工程,企业投资与资产管理,房地产开发经营。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

二、合并财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制合并财务报表。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本合并财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 持续经营

本合并财务报表以持续经营为基础列报,本公司自报告期末起至少12个月具有持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明



本公司编制的合并财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况及 2025 年度的合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计年度

本公司采用公历年度，即每年从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

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

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）企业合并

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

1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份



额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注六、（八）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2. 合并财务报表编制的方法

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本公司内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵消。

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股东权益中所享有的份额的，



其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购日确认的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基准对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本公司重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

（六）合营安排分类及会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十二）“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

（七）外币业务核算方法

1. 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2. 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（八）现金及现金等价物

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

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；

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且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的，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）；除此之外的其他金融资产，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。

本公司对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

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。

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。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。

（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. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；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，

（1）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）、可供出售金融资产的情形）之和。

（2）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）、可供出售金融资产的情形）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. 金融负债终止确认条件

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. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本单位运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本单位考虑了不同客户的信用风险特征，以组合为基础评估金融工具的预期信用风险。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

确认组合的依据及计提方法：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失准备计提方法
应收票据	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收款项-按账龄组合	账龄	根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度计提预期信用损失准备的比例，据此计算本年度应计提的预期信用损失准备。
应收账款-按个别认定法组合	不计提坏账准备的其他往来	备用金、押金、保证金、员工借款、关联方往来，回收风险较小

应收款项——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	预期损失率计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.00
1-2 年（含 2 年）	5.00



2-3 年（含 3 年）	10.00
3-4 年（含 4 年）	30.00
4-5 年（含 5 年）	50.00
5 年以上	100.00

（十）存货核算方法

1. 存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品和商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品、库存商品等。

2. 存货（除开发产品、开发成本和出租开发产品外）取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。存货发出时按先进先出法或个别认定法计价。

3. 开发产品、开发成本和出租开发产品取得和发出的计价方法

房地产开发用土地按取得时实际成本入账，在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目开发成本。

开发成本按实际成本入账，符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。

开发产品按实际成本入账，发出开发产品按销售面积平均法核算。

出租开发产品和周转房按实际成本入账，按本公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

4. 存货的盘存制度：存货数量的盘存方法采用永续盘存制。

5. 存货可变现净值的确定依据

（1）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。

（2）委托加工物资等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、估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值。

6. 存货跌价准备的计提方法

（1）资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，按其差额计提存货跌价准备，计入当期损益；存货成本低于其可变现净值的，按其成本计量，不计提存货跌价准备，但原已计提存货跌价准备的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额



计入当期损益。

(2) 存货跌价准备通常按单个存货项目计提。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的、且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回转回的金额计入当期损益。

(十一) 长期股权投资

1. 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应按发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的控股合并中，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理。

①在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

②在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

2. 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，包



括购买过程中支付的手续费等必要支出，但所支付价款中包含的被投资单位已宣告但尚未发放的现金股利或利润应作为应收项目核算。

（2）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）投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

（4）通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值确定。

3. 投资收益确认方法

（1）本公司对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益。

（2）本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

采用权益法核算时，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

（3）处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

长期股权投资减值准备的计提见资产减值相关会计政策。减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

5. 本公司对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准：

（1）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。

（2）重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（3）本公司通常通过以下一种或几种情形来判断是否对被投资单位具有重大影响：

①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

②参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

③与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

④向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

⑤向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。



（十二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（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）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：（1）投资性房地产开始自用；（2）作为出售的房地产改为出租；（3）自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；（4）自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将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。

本公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价。投资性房地产本身有交易价格以本公司负责商业物业经营管理的部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。时，本公司投资性房地产本身无交易价格时，由本公司负责商业物业经营管理的部门或聘请具有证券从业资格的房地产专业中介机构进行市场调研评估，并出具市场调研报告或评估报告，以市场调研报告或评估报告的估价结论确定投资性房地产的公允价值。

在确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）；无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计算。

本公司商业物业经营管理部门或聘请的具有证券从业资格的房地产专业中介机构，每年度末须对投资性房地产公允价值进行估价，并出具市场调研报告或评估报告，市场调研报告或评估报



告表明本公司投资性房地产公允价值发生变动，经本公司董事会批准后，由本公司财务管理部门根据市场调研报告或评估报告的估价结论进行会计处理。

（十三）固定资产

1. 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

2. 固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

3. 固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计净残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。现行分类折旧率如下：

资产类别	预计使用年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	5.00	1.90-4.75
运输工具	5-10	5.00	6.33-19.00
办公及其他设备	5-20	5.00	4.75-19.00

4. 无法为本公司产生收益或暂时未使用(季节性停用除外)的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

5. 符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

6. 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。

（十四）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。

本公司在在建工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价



值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化率、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利率计算确定。

（十六）无形资产

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产计价方法：

一般按取得时的实际成本入账；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本不确认损益。

投资者投入的无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计。

资产类别	使用寿命
软件	5 年
土地使用权	70 年

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原估计数存在差异的，应进行相应的调整。

3. 无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，将其作为使用寿命不确定的无形资产，每年进行减值测试。

4. 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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。

（十七）商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

（十八）长期资产减值

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、使用寿命有限的无形资产、使用权资产等长期资产，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。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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。



（二十）职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

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。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

（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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/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

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计



入当期损益。

（二十一）收入确认原则

1. 收入确认的一般原则

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

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司在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恰当的履约进度。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。

对于在某一时点履行的履约义务，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：

①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

②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

③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。

④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。

⑤客户已接受该商品或服务。

2. 收入的计量

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。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。本公司



在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

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，并在合同期间采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

3. 本公司收入确认的具体原则

本公司主要从事房地产开发销售及房产租赁、物业管理等业务。本公司收入确认的具体原则为：

（1）房产销售：在开发产品已经完工并经买方验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（2）房产租赁业务：客户有租赁意向后支付租赁保证金并签订房产租赁合同，一般给予客户一定的免租期进行装修，免租期过后按合同约定的租金收取租赁费。一般公司先开具租赁费通知单给客户预收次月租赁费，次月开具租赁收入发票后结转租赁收入。

（二十二）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司对于取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。



对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

（二十三）递延所得税资产/递延所得税负债

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；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

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。

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

（二十四）租赁

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，为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资



产；

②承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

1. 本公司作为承租人

（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：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

在租赁期开始日后，发生重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产账面价值。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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。使用权资产按本附注“四、（十八）长期资产减值”所述的会计政策来确定使用权资产是否发生减值，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。租赁付款额同包括：

①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；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行使价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤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。



取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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。按照《企业会计准则第 1 号—存货》等其他准则规定计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

①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；

②用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

③本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本集团对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

（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：

①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；

②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。

2. 本公司作为出租人

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）经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其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进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计当期损益。

（2）本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原



租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的目标资产，对转租赁进行分类。

（3）经营租赁发生变更的，本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。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：

- ①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；
- ②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：

①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；

②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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3. 售后租回

（1）本公司作为卖方及出租人

本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

（2）本公司作为买方及承租人

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

（二十五）利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项目	计提比例
提取法定公积金	10%
提取任意公积金	由董事会决定
支付普通股股利	由董事会决定

（二十六）持有待售及终止经营

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分(或非流动资产)划分为持有待售：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，已经就一项 出售计划作出决议且获得确定的购买承诺(确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法



律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

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

公司应当在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

（二十七）公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出



估计时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，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，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

（二十八）主要会计政策、会计估计的变更、前期差错更正

1. 重要会计政策变更
- 无。
2. 重要会计估计变更
- 无。
3. 重要前期差错更正
- 无。

五、税项

公司主要税种和税率

税种	税率（%）	计提基数
增值税（一般纳税人）	1、3、5、6、9、13	销售货物或提供应税劳务
城建税	7	应缴流转税税额
房产税	12、1.2	租赁收入、房屋建筑物原值
教育费附加	3	应缴流转税税额
地方教育费附加	2	应缴流转税税额
企业所得税	25	应纳税所得额

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2025 年 1 月 1 日，“年末”系指 2025 年 12 月 31 日，“本年”系指 2025 年度，“上年”系指 2024 年度，除另有注明外，金额单位为人民币元。

（一）货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	33,343.45	77,948.09
银行存款	699,464,966.70	420,576,148.42
其他货币资金		
合计	699,498,310.15	420,654,096.51
其中：存放境外的款项总额		



(二) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	13,506,959.37	8,293,519.72
1-2 年（含 2 年）	89,599.35	
4-5 年（含 5 年）		21,900.00
5 年以上	6,274,446.01	6,252,546.01
小计	19,871,004.73	14,567,965.73
减：坏账准备	3,549,140.97	3,537,503.49
合计	16,321,863.76	11,030,462.24

2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,600,861.00	13.09	2,600,861.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	17,270,143.73	86.91	948,279.97	5.49	16,321,863.76
其中：按信用风险特征组合 1-账龄组合	4,063,128.22	20.45	948,279.97	23.34	3,114,848.25
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合	13,207,015.51	66.46			13,207,015.51
合计	19,871,004.73	100	3,549,140.97	17.86	16,321,863.76

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,600,861.00	17.85	2,600,861.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	11,967,104.73	82.15	936,642.49	7.83	11,030,462.24
其中：按信用风险特征组合 1-账龄组合	3,560,373.22	24.44	936,642.49	26.31	2,623,730.73
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合	8,406,731.51	57.71			8,406,731.51
合计	14,567,965.73	100.00	3,537,503.49	24.28	11,030,462.24

(1) 单项计提坏账准备的应收账款



单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
袁振平	990,000.00	990,000.00	100.00
上海博豪置业发展有限公司	660,296.00	660,296.00	100.00
上海百棵药业有限公司	297,536.00	297,536.00	100.00
肖由兴	33,400.00	33,400.00	100.00
上海闸北区尊银金融教育进修学校	369,702.00	369,702.00	100.00
丹牛（上海）投资管理有限公司	249,927.00	249,927.00	100.00
合计	2,600,861.00	2,600,861.00	

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合-账龄组合

账龄	年末余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	3,029,728.87	74.56		3,029,728.87
1-2 年（含 2 年）	89,599.35	2.21	4,479.97	85,119.38
5 年以上	943,800.00	23.23	943,800.00	
合计	4,063,128.22	100.00	948,279.97	3,114,848.25

(续)

账龄	年初余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	2,616,573.22	73.49	3,792.49	2,612,780.73
4-5 年（含 4 年）	21,900.00	0.62	10,950.00	10,950.00
5 年以上	921,900.00	25.89	921,900.00	
合计	3,560,373.22	100.00	936,642.49	2,623,730.73

按组合 2-个别认定法组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
关联方往来款	10,477,230.50	79.33		10,477,230.50
保证金、押金等	2,729,785.01	20.67		2,729,785.01
合计	13,207,015.51	100.00		13,207,015.51

续



组合名称	年初余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
关联方往来款	5,676,946.50	67.53		5,676,946.50
保证金、押金等	2,729,785.01	32.47		2,729,785.01
合计	8,406,731.51	100.00		8,406,731.51

3. 年末应收账款大额欠款单位情况

债务人名称	金额	账龄	款项性质	占应收账款余额的比例（%）
上海静安城市更新投资发展有限公司	10,044,698.50	1 年以内	货款	50.55
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	2,729,785.01	5 年以上	货款	13.74
上海静安建筑装饰实业股份有限公司	1,515,000.00	1 年以内	货款	7.62
袁振平	990,000.00	5 年以上	货款	4.98
闸北区新疆路海宁路拓宽工程大会战指挥部	900,000.00	5 年以上	货款	4.53
合计	16,179,483.51			81.42

（三）预付款项

（1）预付款项按账龄列示：

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	307,250.00	6.32	2,066,483.93	35.73
1-2 年（含 2 年）	839,107.04	17.27	5,000.00	0.09
3 年以上	3,711,834.89	76.40	3,711,834.89	64.18
合计	4,858,191.93	100.00	5,783,318.82	100.00

（2）年末预付款项大额预付款单位情况

债务人名称	金额	账龄	款项性质	占预付款项余额的比例（%）
韩丙年	3,621,834.89	3 年以上	房款	74.55
上海富智远见云计算科技有限公司	444,250.00	1 年以内，1-2 年	软件费	20.08
合计	4,066,084.89	—	—	82.71

（四）其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		



项目	年末余额	年初余额
其他应收款	2,122,088,722.00	2,208,868,058.02
合计	2,122,088,722.00	2,208,868,058.02

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露其他应收款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	275,579,537.13	921,767,857.64
1-2 年（含 2 年）	811,959,338.80	136,618,456.48
2-3 年（含 3 年）	125,941,389.26	68,384,231.96
3-4 年（含 4 年）	62,521,193.90	208,121,257.91
4-5 年（含 5 年）	192,751,281.43	128,828,057.27
5 年以上	708,916,209.60	800,289,417.27
小计	2,177,668,950.12	2,264,009,278.53
减：坏账准备	55,580,228.12	55,141,220.51
合计	2,122,088,722.00	2,208,868,058.02

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	259,259.19	0.01	259,259.19	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,177,409,690.93	99.99	55,320,968.93	2.54	2,122,088,722.00
其中：按信用风险特征组合-账龄组合	58,150,963.51	2.67	55,320,968.93	95.13	2,829,994.58
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合	2,119,258,727.42	97.32			2,119,258,727.42
合计	2,177,668,950.12	100.00	55,580,228.12	2.55	2,122,088,722.00

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	259,259.19	0.01	259,259.19	100	



类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,263,750,019.34	99.99	54,881,961.32	2.42	2,208,868,058.02
其中：按信用风险特征组合-账龄组合	59,610,995.70	2.63	54,881,961.32	92.07	4,729,034.38
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合	2,204,139,023.64	97.36			2,204,139,023.64
合计	2,264,009,278.53	100.00	55,141,220.51	2.44	2,208,868,058.02

①年末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
上海北方企业集团房地产交易市场经营管理有限公司	173,772.19	173,772.19	100.00
上海新苏房地产开发有限公司	85,487.00	85,487.00	100.00
合计	259,259.19	259,259.19	

②按组合计提坏账准备的其他应收款

按信用风险特征组合-账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	475,589.01	0.81		475,589.01
1-2 年（含 2 年）	24,505.60	0.04	1,225.28	23,280.32
2-3 年（含 3 年）	17,765.97	0.03	1,776.60	15,989.37
3-4 年（含 4 年）	85,899.23	0.15	25,769.77	60,129.46
4-5 年（含 5 年）	4,510,012.84	7.76	2,255,006.42	2,255,006.42
5 年以上	53,037,190.86	91.21	53,037,190.86	
合计	58,150,963.51	100.00	55,320,968.93	2,829,994.58

(续)

账龄	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	285,404.49	0.48		285,404.49
1-2 年（含 2 年）	22,951.99	0.04	1,147.60	21,804.39



账龄	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
2-3 年 (含 3 年)	85,899.23	0.14	8,589.92	77,309.31
3-4 年 (含 4 年)	6,167,079.13	10.35	1,850,123.74	4,316,955.39
4-5 年 (含 5 年)	55,121.60	0.09	27,560.80	27,560.80
5 年以上	52,994,539.26	88.90	52,994,539.26	0.00
合计	59,610,995.70	100.00	54,881,961.32	4,729,034.38

按组合 2-个别认定法组合计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	年末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
关联方往来款	1,754,741,847.67	82.80		1,754,741,847.67
保证金、押金等	364,516,879.75	17.20		364,516,879.75
合计	2,119,258,727.42	100.00		2,119,258,727.42

(续)

组合名称	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
关联方往来款	1,841,854,195.14	83.56		1,841,854,195.14
保证金、押金等	362,284,828.50	16.44		362,284,828.50
合计	2,204,139,023.64	100.00		2,204,139,023.64

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		54,881,961.32	259,259.19	55,141,220.51
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		439,007.61		439,007.61
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		55,320,968.93	259,259.19	55,580,228.12



(4) 年末其他应收款大额欠款单位情况

债务人名称	金额	账龄	款项性质	占其他收账款余额的比例 (%)
西藏国能矿业发展有限公司	1,330,205,792.76	1 年以内及 1 年以上	关联方往来	61.08
泉州市上实置业有限公司	317,398,108.67	1 年以内及 1 年以上	关联方往来	14.58
上海静安城市更新投资发展有限公司	50,773,214.47	1 年以内	关联方往来	2.33
陕西国能新材料有限公司	42,290,610.27	1 年以内及 1 年以上	关联方往来	1.94
上海市静安区建设和管理委员会	41,317,745.08	5 年以上	动迁成本及相关资金占用费	1.90
合计	1,781,985,471.25			81.83

(五) 存货

存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,189,421,027.56		1,189,421,027.56
在产品	263,078.91	263,078.91	—
合计	1,189,684,106.47	263,078.91	1,189,421,027.56

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,427,881,751.34		1,427,881,751.34
在产品	263,078.91	263,078.91	
合计	1,428,144,830.25	263,078.91	1,427,881,751.34

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待认证进项税	4,995,055.24	1,733,713.34
预缴税金	6,139,136.60	25,201,042.13
待抵扣增值税	34,866.44	183,790.04
合计	11,169,058.28	27,118,545.51

(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	2,056,964,461.52	4,213,543.31	232,989,856.98	1,828,188,147.85
小计	2,056,964,461.52	4,213,544.31	232,989,857.98	1,828,188,147.85
减：长期股权投资减值准备				
合计	2,056,964,461.52	4,213,546.31	232,989,859.98	1,828,188,147.85

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			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
联营企业	1,998,714,000.26	2,056,964,461.52			-227,081,168.25	3,852,706.40
上海中油梅山海宁加油站有限公司	3,454,353.85	3,820,811.49			273,049.34	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	56,183,666.54	58,027,500.31			87,787.57	
上海七浦路服饰商业经营管理有限公司	450,000.00	450,000.00				
西藏城市发展投资股份有限公司	1,938,625,979.87	1,994,666,149.72			-227,442,005.16	3,852,706.40
合计	1,998,714,000.26	2,056,964,461.52			-227,081,168.25	3,852,706.40

(续)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业		-5,547,851.82			1,828,188,147.85	
上海中油梅山海宁加油站有限公司		-381,674.77			3,712,186.06	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司		-1,250,000.00			56,865,287.88	
上海七浦路服饰商业经营管理有限公司					450,000.00	
西藏城市发展投资股份有限公司		-3,916,177.05			1,767,160,673.91	
合计		-5,547,851.82			1,828,188,147.85	



注：(1) 本公司持有上海中油梅山海宁加油站有限公司 14% 股权。本公司董事长陈卫东任上海中油梅山海宁加油站有限公司董事，虽持股未超过 20%，但对上海中油梅山海宁加油站有限公司生产与经营具有重大影响，所以对投资采用按权益法核算；

(2) 本公司持有上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40% 股权，本公司之子公司上海北方物业管理有限公司持有上海闸北北方小额贷款股份有限公司 10% 股权，合计持股比例达到 50%，但是根据上海闸北北方小额贷款股份有限公司《公司章程》规定：“董事会会议应当由二分之一以上的董事出席方可举行。每一董事享有一票表决权。董事会做出决议，必须经全体董事的三分之二以上通过。”董事会由 9 名董事组成，本公司共委派 5 名任上海闸北北方小额贷款股份有限公司董事，未达到三分之二以上，对上海闸北北方小额贷款股份有限公司生产与经营具有重大影响，但不具有控制权，所以对投资采用按权益法核算；

(3) 本公司之子公司上海七浦路服饰批发市场经营有限公司持有上海七浦路服饰商业经营管理有限公司 9% 股权。本公司员工秦国明任上海七浦路服饰商业经营管理有限公司董事，对上海七浦路服饰商业经营管理有限公司生产与经营具有重大影响，所以对投资采用按权益法核算。

(4) 2024 年 4 月 1 日，上海北方企业(集团)有限公司与静安区国资委签署了《股份无偿划转协议》协议约定静安区国资委将其直接持有的西藏城市发展投资股份有限公司(以下简称“西藏城投”) 391,617,705 股股份(占西藏城投 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%) 无偿划转至公司。2024 年 4 月 30 日，上海市国有资产管理委员会发文沪国资委产权【2024】91 号，将西藏城投 391,617,705 股股份无偿划转至本公司；2024 年 6 月 13 日，西藏城投股票通过中国证券登记结算有限责任公司正式完成股份转让过户登记手续。

(八) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	累计利得或损失
西藏国能矿业发展有限公司				-121,311,475.12
上海银行股份有限公司	20,200,000.00	18,300,000.00		18,200,000.00
合计	20,200,000.00	18,300,000.00		-103,111,475.12



（九）投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	年初公允价值	本期增加				本期减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存 货转入	公允价值变动 损益	其他	处置	转为自用 房地产	
一、成本合计	1,478,168,006.20	2,104,832.00	122,985,379.21					1,603,258,217.41
其中：房屋、建筑物	1,478,168,006.20	2,104,832.00	122,985,379.21					1,603,258,217.41
二、公允价值变动合计	111,175,714.60			-792,714.01				110,383,000.59
其中：房屋、建筑物	111,175,714.60			-792,714.01				110,383,000.59
三、投资性房地产账面价值合计	1,589,343,720.80	2,104,832.00	122,985,379.21	-792,714.01				1,713,641,218.00
其中：房屋、建筑物	1,589,343,720.80	2,104,832.00	122,985,379.21	-792,714.01				1,713,641,218.00

注：2013 年 1 月 4 日，本公司第六届董事会第六次会议(临时会议)决议批准，对投资性房地产的后续计量方式由成本模式计量变更为公允价值模式计量。确定本次会计政策变更日期为 2013 年 1 月 1 日，同时上海市闸北区国有资产监督委员会以“闸国资(2014)49 号”《关于同意上海北方企业(集团)有限公司调整部分会计核算方式的批复》批准。资产评估公司以 2025 年 12 月 31 日为基准日对投资性房地产可变现净值予以估值，由上海公信中南资产评估有限公司出具公信中南评报[2026]3 号评估报告，本次评估 105 处房产，评估值 1,728,131,026.00 元，其中属于本公司合并范围内的有 100 处房产，评估值 1,713,641,218.00 元。



(十) 固定资产

1. 固定资产分类列示

类 别	年末余额	年初余额
固定资产	63,804,281.13	156,405,044.16
固定资产清理		
合计	63,804,281.13	156,405,044.16

2. 固定资产分类情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	177,711,055.79	128,727.31	85,096,883.96	92,742,899.14
房屋建筑物	168,127,710.59		84,864,883.96	83,262,826.63
机械设备	4,341,304.84			4,341,304.84
运输工具	1,890,760.02		232,000.00	1,658,760.02
办公及其他设备	3,351,280.34	128,727.31		3,480,007.65
二、累计折旧合计	21,306,011.63	9,479,178.70	1,846,572.32	28,938,618.01
房屋建筑物	14,369,056.89	8,677,287.16	1,637,183.96	21,409,160.09
机械设备	3,173,091.52	463,841.09		3,636,932.61
运输工具	1,657,133.84	83,311.92	209,388.36	1,531,057.40
办公及其他设备	2,106,729.38	254,738.53		2,361,467.91
三、账面净值合计	156,405,044.16			63,804,281.13
房屋建筑物	153,758,653.70			61,853,666.54
机械设备	1,168,213.32			704,372.23
运输工具	233,626.18			127,702.62
办公及其他设备	1,244,550.96			1,118,539.74
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	156,405,044.16			63,804,281.13
房屋建筑物	153,758,653.70			61,853,666.54
机械设备	1,168,213.32			704,372.23
运输工具	233,626.18			127,702.62
办公及其他设备	1,244,550.96			1,118,539.74

(十一) 在建工程

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
蕃瓜弄保障性租赁住房	21,319,046.25	79,795,099.75		101,114,146.00



项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
普善路 958 弄 8 号楼、 9 号楼在建工程（锦沧二期）	131,704,011.84	458,245.28		132,162,257.12
合计	153,023,058.09	80,253,345.03		233,276,403.12

(十二) 无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	307,994,700.00	2,008,048.03		310,002,748.03
其中：土地使用权	307,444,700.00			307,444,700.00
软件	550,000.00	2,008,048.03		2,558,048.03
二、累计摊销合计	2,193,265.76	4,860,447.52		7,053,713.28
其中：土地使用权	2,086,319.76	4,172,639.52		6,258,959.28
软件	106,946.00	687,808.00		794,754.00
三、账面价值合计	305,801,434.24			302,949,034.75
其中：土地使用权	305,358,380.24			301,185,740.72
软件	443,054.00			1,763,294.03

(十三) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年末余额	年初余额
上海国投置业有限公司	125,718,292.97	125,718,292.97
小计	125,718,292.97	125,718,292.97
商誉减值准备	11,741,002.71	
合计	113,977,290.26	125,718,292.97

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	530,661.19	716,499.71	422,577.12		824,583.78
网络服务费	39,132.15		35,132.15		4,000.00
合计	569,793.34	716,499.71	457,709.27		828,583.78

(十五) 递延所得税资产/递延所得税负债

① 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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	46,553,341.03	11,638,335.25	46,140,621.75	11,535,155.44
其他权益工具投资公允价值变动	121,311,475.12	30,327,868.78	121,311,475.12	30,327,868.78



预提费用	20,064,247.10	5,016,061.77	17,953,415.50	4,488,353.87
评估减值	1,306,329.50	326,582.38	1,806,760.95	451,690.24
合计	189,235,392.75	47,308,848.18	187,212,273.32	46,803,068.33

②已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
其他权益工具投资公允价值变动	18,200,000.00	4,550,000.00	16,300,000.00	4,075,000.00
投资性房地产公允价值变动损益	110,383,000.59	27,595,750.15	111,175,714.60	27,793,928.65
房产转换公允价值与原值差额	178,730,342.60	44,682,585.65	183,401,486.60	45,850,371.65
无偿划拨资产	584,685,558.56	146,171,389.62	584,685,558.56	146,171,389.62
非同一控制初始合并房产公允价值与账面价值差额	342,784,198.40	85,696,049.60	390,248,676.69	97,562,169.17
合计	1,234,783,100.15	308,695,775.02	1,285,811,436.45	321,452,859.09

(十六) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
洪南山宅 240 号旧改项目和宝山路街道 257 街坊旧改项目	3,946,747,286.71	4,008,420,890.91
贷款	1,400,000,000.00	1,250,000,000.00
直管公房	394,188,963.23	394,188,963.23
系统房	157,813,323.93	157,813,323.93
消防站	63,065,542.64	63,065,542.64
变电站	120,872,431.41	120,872,431.41
合计	6,082,687,547.92	5,994,361,152.12

注：2019 年度新增洪南山宅 240 号旧改项目和宝山路街道 257 街坊旧改项目，根据公司向静安国资委关于旧改项目财务核算请示的批复，因 2 个旧改项目实质为公司代区政府区委对项目公司实施重大影响，故同意公司对 2 个旧改项目投资资金及投资资金产生的相关利息支出不进行费用化处理，一并按其他非流动资产核算，投资资金以成本计量，不确认投资损益，截止 2025 年 12 月 31 日金额为 3,946,747,286.71 元。

(十七) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款	1,887,000,000.00	1,510,000,000.00
未到期应付利息	1,344,597.21	1,330,015.25



项目	年末余额	年初余额
合计	1,888,344,597.21	1,511,330,015.25

(十八) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	46,621,741.14	26,272,098.46
1-2 年（含 2 年）	10,157,765.28	22,949,219.36
2-3 年（含 3 年）	22,908,017.36	17,881,766.78
3 年以上	53,544,239.50	39,504,689.37
合计	133,231,763.28	106,607,773.97

1. 账龄超过 1 年的大额应付账款原因

债权单位名称	年末余额	账龄	未偿还原因
舜元建设(集团)有限公司	42,415,147.25	1 年以内及 1 年以上	尚未结算
上海建工七建集团有限公司	11,325,221.97	3 年以上	尚未结算
新洛鼎项目工程款	8,176,589.31	3 年以上	尚未结算
上海建工二建集团有限公司	7,238,851.75	1-2 年	尚未结算
上海市闸北区绿化管理中心	3,000,000.00	3 年以上	尚未结算
合计	72,155,810.28	—	—

(十九) 预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	3,624,169.94	655,337.70
1—2 年		
2—3 年		72,924.00
3 年以上	3,307,946.00	3,685,022.00
合计	6,932,115.94	4,413,283.70

1. 账龄超过 1 年的大额预收款项原因

债权单位名称	年末余额	账龄	未结转原因
上海三泉加油站有限公司	3,150,000.00	3 年以上	未结算
合计	3,150,000.00	—	—

(二十) 合同负债

种类	年末余额	年初余额
售房款	148,681,219.28	31,186,457.14
合计	148,681,219.28	31,186,457.14



(二十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	年末余额	年初余额
短期薪酬	438,463.53	796,850.09
离职后福利-设定提存计划	96,872.08	96,872.08
辞退福利		
一年内到期的其他福利		
合计	535,335.61	893,722.17

2. 短期职工薪酬情况

项目	年末余额	年初余额
工资、奖金、津贴和补贴		318,846.00
职工福利费		
社会保险费	30,300.08	30,300.08
其中：医疗保险费	30,300.08	30,300.08
工伤保险费		
生育保险费		
住房公积金	1,145.00	1,145.00
工会经费和职工教育经费	407,018.45	446,559.01
短期带薪缺勤		
短期利润分享计划		
其他短期薪酬		
合计	438,463.53	796,850.09

3. 设定提存计划情况

项目	年末余额	年初余额
基本养老保险	91,176.41	91,176.41
失业保险费	5,695.67	5,695.67
企业年金缴费		
合计	96,872.08	96,872.08

(二十二) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	18,398,078.38	4,983,771.14
其他	13,951.32	13,951.32



项目	年末余额	年初余额
企业所得税	59,717,316.46	9,028,145.37
个人所得税	180,885.27	173,807.33
土地增值税	10,575,954.71	7,438,430.91
房产税	2,521,835.58	2,417,316.00
土地使用税	27,575.82	25,227.26
城市维护建设税	1,674,367.75	864,411.00
教育费附加	713,176.50	391,233.60
地方教育费附加	473,933.01	217,335.38
印花税	398,272.42	9,247.94
合计	94,695,347.22	25,562,877.25

(二十三) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		21,698,630.14
其他应付款	768,900,576.73	950,922,364.92
合计	768,900,576.73	972,620,995.06

1. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
划分为权益工具的优先股\永续债股利		21,698,630.14
合计		21,698,630.14

2. 其他应付款

性质	年末余额	年初余额
往来款	337,357,545.48	370,356,533.23
公益性返还收入	3,722,887.81	4,270,784.57
维修基金	5,636,072.21	5,595,386.65
押金、保证金	9,393,005.47	6,694,836.51
代收代付	397,868,478.63	550,913,886.37
其他	14,922,587.13	13,090,937.59
合计	768,900,576.73	950,922,364.92

(1) 账龄超过 1 年的大额其他应付款

名称	年末余额	账龄	未偿还原因
苏州河一号基地	177,604,924.17	2-3 年	尚未结算



名称	年末余额	账龄	未偿还原因
财政局	80,015,106.09	1 年以内及 2-3 年	尚未结算
上海市闸北区商业网点管理办公室	59,145,866.24	2-3 年	尚未结算
上海新苏房地产开发有限公司	39,213,745.32	2-3 年	尚未结算
上海建政房地产开发经营有限公司	32,605,404.28	2-3 年	尚未结算
上海闸北动拆迁实业有限公司	28,664,809.85	3 年以上	尚未结算
合计	417,249,855.95	——	——

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	603,744,098.44	651,621,841.67
一年内到期的应付债券	459,600,520.50	1,254,555,862.95
一年内到期的长期应付款		
合计	1,063,344,618.94	1,906,177,704.62

(二十五) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	1,559,322.86	1,559,322.86
合计	1,559,322.86	1,559,322.86

(二十六) 长期借款

长期借款明细

项目	贷款利率	年末余额	年初余额
信用借款	2.34-2.7%	2,209,306,529.65	2,116,349,431.98
抵押借款	2.04-3.6%	803,127,399.27	1,344,761,179.73
小计		3,012,433,928.92	3,461,143,021.40
减：一年内到期的长期借款		603,744,098.44	651,621,841.67
合计	-	2,408,689,830.48	2,809,521,179.73

(二十七) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
20 北方企业 PPN001		100,000,000.00
21 北方企业 MTN002	400,000,000.00	400,000,000.00
22 北方企业 MTN002		500,000,000.00



项目	年末余额	年初余额
20 北方企业 PPN001		100,000,000.00
22 北方企业 MTN001		200,000,000.00
23 北方企业 MTN002		400,000,000.00
24 北方企业 MTN001	200,000,000.00	200,000,000.00
24 北方企业 MTN002	400,000,000.00	400,000,000.00
24 北方企业 PPN001	300,000,000.00	300,000,000.00
24 北方企业 PPN002	880,000,000.00	880,000,000.00
25 北方企业 MTN001	200,000,000.00	
25 北方企业 MTN002	800,000,000.00	
25 北方企业 MTN003	400,000,000.00	
25 北方企业 MTN004	100,000,000.00	
25 北方企业 MTN005	500,000,000.00	
债券应付利息	59,600,520.50	54,555,862.95
小计	4,239,600,520.50	3,434,555,862.95
减：一年内到期的应付债券	459,600,520.50	1,254,555,862.95
合计	3,780,000,000.00	2,180,000,000.00

(二十八) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	1,466,289.33	411,654.32	109,365.92	1,768,577.73
合计	1,466,289.33	411,654.32	109,365.92	1,768,577.73

(二十九) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
公房维修基金	3,711,653.80	3,711,653.80
合计	3,711,653.80	3,711,653.80

(三十) 实收资本

股东名称	年初余额	比例 (%)	本年增加	本年减少	年末余额	比例 (%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	2,042,180,000.00	100.00			2,042,180,000.00	100.00
合计	2,042,180,000.00	100.00			2,042,180,000.00	100.00

(三十一) 其他权益工具



1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
永续债		800,000,000.00
合计		800,000,000.00

(三十二) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积-其他	1,647,786,538.82			1,647,786,538.82
1、西藏城投重组划入资产净额	1,262,665,532.10			1,262,665,532.10
2、无偿划入	394,478,779.59			394,478,779.59
3、其他	-9,357,772.87			-9,357,772.87
合计	1,647,786,538.82			1,647,786,538.82

(三十三) 其他综合收益

项目	上年末余额	调整年初其他综合收益数	年初余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-69,987,079.77		-69,987,079.77
其中：1、其他权益工具投资公允价值变动	-78,758,606.34		-78,758,606.34
2、权益法下在被投资单位以后不能进损益的其他综合收益中享有的份额	8,771,526.57		8,771,526.57
二、将重分类进损益的其他综合收益	150,629,151.72		150,629,151.72
其中：1、采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	150,629,151.72		150,629,151.72
其他综合收益合计	80,642,071.95		80,642,071.95

(续)

项目	本年发生金额		
	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：所得税费用
一、不能重分类进损益的其他综合收益	5,752,706.40		475,000.00
其中：1、其他权益工具投资公允价值变动	1,900,000.00		475,000.00
2、权益法下在被投资单位以后不能进损益的其他综合收益中享有的份额	3,852,706.40		



项目	本年发生金额		
	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：所得税费用
二、将重分类进损益的其他综合收益			
其中：1、采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
其他综合收益合计	5,752,706.40		475,000.00

(续)

项目	本年发生金额		年末余额
	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	5,277,706.40		-64,709,373.37
其中：1、其他权益工具投资公允价值变动	1,425,000.00		-77,333,606.34
2、权益法下在被投资单位以后不能进损益的其他综合收益中享有的份额	3,852,706.40		12,624,232.97
二、将重分类进损益的其他综合收益			150,629,151.72
其中：1、采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			150,629,151.72
其他综合收益合计	5,277,706.40		85,919,778.35

(三十四) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	22,198,461.90			22,198,461.90
任意盈余公积		2,114,641.32		2,114,641.32
企业发展基金	2,114,641.32		2,114,641.32	
合计	24,313,103.22	2,114,641.32	2,114,641.32	24,313,103.22

(三十五) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年末未分配利润	77,738,143.55	68,606,405.29
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后本年年初未分配利润	77,738,143.55	68,606,405.29
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-22,070,203.39	56,478,678.10



项目	本年金额	上年金额
减：提取法定盈余公积		5,262,932.76
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	13,401,677.51	42,084,007.08
转作股本的普通股股利		
其他		
年末未分配利润	42,266,262.65	77,738,143.55

(三十六) 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
营业收入	339,026,321.80	113,455,214.38
其中：主营业务收入	300,982,686.26	83,686,373.06
其他业务收入	38,043,635.54	29,768,841.32
营业成本	252,273,226.47	53,154,910.81
其中：主营业务成本	252,216,622.70	49,841,124.76
其他业务成本	56,603.77	3,313,786.05

2. 营业收入、成本按产品列示如下

产品名称	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
直管公房收入	13,484,497.16	10,403,405.94	16,392,828.22	7,456,814.43
售房款	197,599,285.64	196,213,090.59	7,600,000.00	791,196.12
租金	51,286,919.85	4,972,002.90	20,197,135.56	2,844,561.61
物业及维护收入	38,611,983.61	40,628,123.27	39,496,409.28	38,748,552.60
项目管理费	2,165,132.07	56,603.77	23,385,686.99	3,313,786.05
其他	35,878,503.47		6,383,154.33	
合计	339,026,321.80	252,273,226.47	113,455,214.38	53,154,910.81

注：售房款本期主要系出售商办楼。

(三十七) 税金及附加

项目	本年金额	上年金额
城市维护建设税	2,033,715.13	397,999.44
教育费附加	871,199.60	170,080.38



项目	本年金额	上年金额
地方教育费附加	580,799.75	114,147.13
土地增值税	6,272,357.14	1,934,882.91
房产税	10,159,491.50	2,645,646.85
土地使用税	155,966.20	18,961.55
车船使用税	4,103.44	4,583.44
印花税	1,030,346.52	508,231.01
其他		-31,949.14
合计	21,107,979.28	5,762,583.57

(三十八) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
交易手续费		84,360.00
广告宣传费	91,360.00	
办公费	7,387.90	
展览费	35,627.00	
销售代理费	285,000.00	
合计	419,374.90	84,360.00

(三十九) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	29,963,770.32	22,826,818.63
折旧费	9,355,982.33	415,954.32
无形资产摊销	687,808.00	106,946.00
长期待摊费用摊销	46,676.04	
办公费	1,136,257.39	1,245,606.28
修理费	124,231.17	1,233.03
差旅费	513,584.12	682,003.27
业务招待费	4,350.00	10,255.00
咨询费	5,494,565.01	6,150,513.77
物业管理费	2,494,324.79	
公共事业费	4,268,769.88	
专业服务费	366,082.91	
直管公房补贴	252,941.16	252,941.16
改制企业托管人员及信访费用	524,649.16	523,845.04



项目	本年金额	上年金额
其他	3,395,492.96	1,466,307.60
合计	58,629,485.24	33,682,424.10

(四十) 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	153,479,009.03	131,742,733.77
减：利息收入	109,963,772.61	133,719,003.47
手续费	3,200,267.53	5,430,285.74
合计	46,715,503.95	3,454,016.04

(四十一) 其他收益

项目	本年金额	上年金额
与收益相关的政府补助	168,993,800.00	1,628,539.19
与资产相关的政府补助	109,365.92	130,308.76
个税手续费返还	15,762.96	753.14
合计	169,118,928.88	1,759,601.09

(四十二) 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-227,081,168.25	49,083,129.18
合计	-227,081,168.25	49,083,129.18

2. 本年按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
上海中油梅山海宁加油站有限公司	273,049.34	381,674.77
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	87,787.57	1,432,811.13
西藏城市发展投资股份有限公司	-227,442,005.16	47,268,643.28
合计	-227,081,168.25	49,083,129.18

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产	-5,463,894.01	1,602,277.11
合计	-5,463,894.01	1,602,277.11

(四十四) 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-450,645.09	-576,342.99



项目	本年金额	上年金额
合计	-450,645.09	-576,342.99
(四十五) 资产处置收益		
项目	本年金额	上年金额
处置非流动资产的利得		168,328.00
合计		168,328.00
(四十六) 资产减值损失		
项目	本年金额	上年金额
商誉减值损失	-11,741,002.71	
合计	-11,741,002.71	
(四十七) 营业外收入		
项目	本年金额	上年金额
动迁补偿款	129,062,484.24	15,146,176.00
无需支付的款项	36,365,784.50	2,913,100.63
其他	272,354.38	0.41
合计	165,700,623.12	18,059,277.04
(四十八) 营业外支出		
项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损失合计	2,611.64	12,100.00
其中：固定资产报废损失	2,611.64	12,100.00
对外捐赠支出	1,650,000.00	1,900,000.00
无法收回的款项	1,751,128.96	
违约赔偿支出	7,083.11	17,683.00
盘亏损失		22,211.97
罚款支出	32,650.72	
派出所装修费用		17,556,964.42
防疫防控费用		6,693,556.78
其他		6,251.23
合计	3,443,474.43	26,208,767.40
(四十九) 所得税费用		
项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	83,128,341.75	4,825,064.70
递延所得税费用	-13,737,863.92	-46,061.46



项目	本年金额	上年金额
合计	69,390,477.83	4,779,003.24

(五十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	301,185,740.72	抵押贷款
存货	1,117,520,080.19	抵押贷款
固定资产	60,411,855.80	抵押贷款
投资性房地产	713,203,115.00	抵押贷款
合计	2,192,320,791.71	

(五十一) 合并现金流量表补充资料

1. 合并现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-22,870,358.36	56,425,418.65
加：信用减值损失	450,645.09	576,342.99
资产减值损失	11,741,002.71	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧及投资性房地产折旧	9,479,178.70	562,274.59
无形资产摊销	687,808.00	106,946.00
长期待摊费用摊销	457,709.27	417,869.53
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）		-168,328.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,611.64	26,128.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	5,463,894.01	-1,602,277.11
财务费用（收益以“-”号填列）	153,479,009.03	131,742,733.77
投资损失（收益以“-”号填列）	227,081,168.25	-49,083,129.18
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-505,779.85	-147,068.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,232,084.07	-8,738,441.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	198,703,044.57	7,389.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	148,851,259.35	966,504,563.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-256,044,144.56	146,443,139.46



补充资料	本年金额	上年金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	463,744,963.78	1,243,073,562.79
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	699,498,310.15	420,654,096.51
减：现金的期初余额	420,654,096.51	302,762,620.70
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	278,844,213.64	117,891,475.81
2. 现金和现金等价物的构成		
项目	本年金额	上年金额
一、现金	699,498,310.15	420,654,096.51
其中：库存现金	33,343.45	77,948.09
可随时用于支付的银行存款	699,464,966.70	420,576,148.42
可随时用于支付的其他货币资金		
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	699,498,310.15	420,654,096.51
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

无。

（二）同一控制下企业合并

无。

（三）反向购买

无。

（四）处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形



无。

2. 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本年丧失控制权的情形

无。

（五）其他原因的合并范围变动

1、其他原因不再纳入合并范围的原子公司

无。

2、本年新纳入合并范围的主体

无。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海北方物业管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	99.13	0.87	设立
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场管理服务	90.00		设立
上海市静安区北块房屋维修应急中心有限公司	上海市	上海市	房屋维修应急服务	80.00	20.00	设立
上海北滇房地产开发有限公司	上海市	上海市	房产开发	16.69	83.31	设立
上海北方企业集团企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00		设立
上海北方投资经营有限公司	上海市	上海市	在商业、建筑业投资经营	100.00		设立
上海锦地实业股份有限公司	上海市	上海市	房产销售	62.60	5.00	设立
上海静合置业有限公司	上海市	上海市	职工住宅开发	100.00		设立
上海扬波房产开发经营有限公司	上海市	上海市	房产开发	100.00		无偿划转



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海北方荟房屋经营有限公司	上海市	上海市	房产开发	100.00		设立
上海国投置业有限公司	上海市	上海市	房产开发	100.00		购买
上海北方荟建设管理有限公司	上海市	上海市	建设管理	100.00		设立

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易无。

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	上海市	上海市	发放贷款及相关活动	40.00	10.00	权益法
西藏城市发展投资股份有限公司	西藏自治区	西藏自治区	矿业、金融、实业投资	41.15		权益法

2. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司
流动资产	55,006,151.32	6,973,072,386.32	59,025,240.47	8,585,487,690.77
非流动资产	58,216,857.99	3,189,800,295.86	56,423,569.06	3,236,220,981.64
资产合计	113,223,009.31	10,162,872,682.18	115,448,809.53	11,821,708,672.41
流动负债	1,041,909.31	3,497,540,152.67	943,284.68	5,343,027,971.76
非流动负债		2,724,625,846.66		1,834,482,213.73
负债合计	1,041,909.31	6,222,165,999.33	943,284.68	7,177,510,185.49
少数股东权益		-353,729,948.77		-203,106,858.70
归属于母公司股东权益	112,181,100.00	4,294,436,631.62	114,505,524.85	4,847,305,345.62
按持股比例计算的净资产份额	56,090,550.00	1,767,160,673.91	57,252,762.43	1,994,666,149.72
调整事项	774,737.88		774,737.88	



项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	56,865,287.88	1,767,160,673.91	58,027,500.31	1,994,666,149.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		4,852,143,364.95		4,221,638,859.90
营业收入	3,157,139.58	918,676,343.42	7,405,633.47	1,182,981,340.83
净利润	175,575.15	-703,338,526.92	2,865,622.24	-37,883,148.81
终止经营的净利润				
其他综合收益		9,362,591.50		33,075,981.94
综合收益总额	175,575.15	-693,975,935.42	2,865,622.24	-4,807,166.87
本年度收到的来自合营企业的股利	1,250,000.00	3,916,177.05	1,500,000.00	

3. 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

无。

4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无。

九、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海市静安区国有资产监督管理委员会	上海市	机关单位	——	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是上海市静安区国有资产监督管理委员会。

（二）本公司的子公司情况

详见附注八、（一）在子公司中的权益。

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、（三）在合营安排或联营企业中的权益。本年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：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
上海中油梅山海宁加油站有限公司	联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	联营企业
上海七浦路服饰商业经营管理有限公司	联营企业
西藏城市发展投资股份有限公司	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西藏国能矿业发展有限公司	参股企业
上海北方城市发展投资有限公司	同一控制人
上海和田城市建设开发有限公司	同一控制人
上海地产北方建设有限公司	同一控制人
上海北方广富林置业有限公司	同一控制人
泉州市上实置业有限公司	同一控制人
泉州藏投酒店有限公司	同一控制人
陕西国能锂业有限公司	同一控制人
陕西春秋庄园农业科技有限公司	同一控制人
陕西世贸之都建设开发有限公司	同一控制人
陕西世贸新都建设开发有限公司	同一控制人
陕西世贸铭城建设开发有限公司	同一控制人
陕西世贸馨城建设开发有限公司	同一控制人
上海越秀置业有限公司	同一控制人
西安和润置业有限公司	同一控制人
上海藏投酒店有限公司	同一控制人
上海北方企业（集团）有限公司工会	公司设立的工会组织
上海北方荟商业管理有限公司	同一控制人
泉州市北方荟商业管理有限公司	同一控制人
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	同一控制人
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	同一控制人
上海建政房地产开发经营有限公司	关联方（战略重组单位）
上海灵广城市建设股份有限公司	关联方（战略重组单位）
上海新和田投资发展有限公司	托管公司
北京北方国能科技有限公司	同一控制人
上海市闸北区商业网点管理办公室	托管公司
上海新欣商厦有限公司	托管公司



上海新苏房地产开发有限公司	托管公司
北京清纳科技有限公司	其他关联方
上海静安城市更新投资发展有限公司	同一控制人
上海新苏家巷旧区改造发展有限公司	托管公司
上海市和田地区深化治理管理办公室	其他关联方
上海地产北方建设有限公司	其他关联方

(五) 关联方交易情况

关联方	关联交易内容	本年发生额
西藏城市发展投资股份有限公司	利息收入	39,579,884.69
西藏国能矿业发展有限公司	利息收入	56,401,360.07
泉州市上实置业有限公司	利息收入	7,231,496.14
陕西国能新材料有限公司	利息收入	1,590,966.33
北京清纳科技有限公司	利息收入	423,805.55

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	年末余额	
	账面余额	坏账准备
应收账款：		
上海北方城市发展投资有限公司	432,532.00	
上海静安城市更新投资发展有限公司	10,044,698.50	
小计	10,477,230.50	
其他应收款：		
上海北方企业（集团）有限公司工会	8,200.00	
上海藏投酒店有限公司	792,710.05	
西藏国能矿业发展有限公司	1,330,205,792.76	
北京清纳科技有限公司	11,672,588.85	
上海北方企业集团房地产交易市场经营管理有限公司	173,772.19	173,772.19
上海新苏家巷旧区改造发展有限公司	99,888.55	
上海新欣商厦有限公司	3,511.83	
上海静安城市更新投资发展有限公司	50,773,214.47	
泉州市上实置业有限公司	317,398,108.67	
陕西国能新材料有限公司	42,290,610.27	



项目名称	年末余额	
	账面余额	坏账准备
西藏城市发展投资股份有限公司	1,497,222.22	
上海新苏房地产开发有限公司	85,487.00	85,487.00
小计	1,755,001,106.86	259,259.19
其他非流动资产		
西藏城市发展投资股份有限公司	1,400,000,000.00	
小计	1,400,000,000.00	
合 计	3,165,478,337.36	259,259.19

2. 应付项目

项目名称	年末余额
其他应付款：	
上海建政房地产开发经营有限公司	32,605,404.28
上海灵广城市建设股份有限公司	2,844,060.00
上海新苏房地产开发有限公司	39,213,745.32
上海市闸北区商业网点管理办公室	59,145,866.24
上海新欣商厦有限公司	800,000.00
上海新和田投资发展有限公司	1,974,409.53
上海和田城市建设开发公司	2,802.00
上海地产北方建设有限公司	1,528,836.20
上海北方城市发展投资有限公司	54,580.51
合 计	138,169,704.08

(七) 关联方承诺

无。

十、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本公司财务报表签发日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、在北方集团的重组过程中，场中路 2521 号的 1 处土地、少年村路 662 弄和原平路等 21 处房产陆续归并至北方集团，无相关权属证明，未在账面核算反映。目前上述账外资产的实际使用权



归属于北方集团，为保障资产安全，提高资产使用效率，该等资产用于出租、员工宿舍等用途。

上述账外资产地址、面积、使用状态等具体情况列示如下：

地址	面积	使用状态	租金受益人
场中路 2521 号	1,000.01	出租	北方集团
少年村路 662 弄 1 号 402 室	69.99	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 1 号 501 室	74.03	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 2 号 602 室	85.76	员工宿舍	北方集团
少年村路 66 弄 3 号 202 室	85.76	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 3 号 501 室	64.38	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 3 号 401 室	85.76	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 4 号 301 室	64.38	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 4 号 601 室	64.38	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 5 号 201 室	69.89	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 5 号 401 室	69.89	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 5 号 601 室	69.89	员工宿舍	北方集团
少年村路 662 弄 5 号 602 室	74.03	员工宿舍	北方集团
原平路 711 号	86.18	出租	北方集团
原平路 689 弄 4 号 101 室		出租	北方集团
原平路 756 号南南-2 号	16.50	出租	北方集团
原平路 756 号南-3 号	18.00	出租	北方集团
原平路 756 号南-4 号	17.00	出租	北方集团
原平路 835 号	141.00	出租	北方集团
原平路 765 号南-1 号	20.00	出租	北方集团
原平路 917 弄乙 1	12.60	出租	北方集团
原平路 917 弄乙 2	50.00	出租	北方集团
合计	2,239.43		

十三、承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款按账龄披露



账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	5,996,954.02	717,978.10
1-2 年（含 2 年）	89,599.35	
小计	6,086,553.37	
减：坏账准备	4,479.97	
合计	6,082,073.40	717,978.10

2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,086,553.37	100.00	4,479.97	0.07	6,082,073.40
其中：按信用风险特征组合-账龄组合	1,286,553.37	21.14	4,479.97	0.35	1,282,073.40
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合	4,800,000.00	78.86			4,800,000.00
合计	6,086,553.37	100.00	4,479.97	0.07	6,082,073.40

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	717,978.10	100.00			717,978.10
其中：按信用风险特征组合-账龄组合	717,978.10	100.00			717,978.10
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合					
合计	717,978.10	100.00			717,978.10

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①信用风险特征组合-账龄组合



账龄	年末余额			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内 (含 1 年)	1,196,954.02			1,196,954.02
1-2 年	89,599.35	5	4,479.97	85,119.38
合计	1,286,553.37	0.35	4,479.97	1,282,073.40

(续)

账龄	年初余额			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内 (含 1 年)	717,978.10			717,978.10
合计	717,978.10			717,978.10

3. 年末应收账款大额欠款单位情况

债务人名称	金额	账龄	款项性质	占应收账款余额的比例 (%)
上海静安城市更新投资发展有限公司	4,800,000.00	1 年以内	管理费	78.86
合计	4,800,000.00	——	——	——

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,557,736,655.82	2,365,247,760.13
合计	2,557,736,655.82	2,365,247,760.13

1. 其他应收款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	725,603,730.59	1,119,798,506.59
1-2 年 (含 2 年)	840,565,519.76	135,649,890.62
2-3 年 (含 3 年)	125,092,315.30	69,708,175.52
3-4 年 (含 4 年)	56,080,876.88	204,761,606.26
4-5 年 (含 5 年)	195,636,943.56	128,629,043.11
5 年以上	653,965,205.00	745,495,754.02
小计	2,596,944,591.09	2,404,042,976.12
减: 坏账准备	39,207,935.27	38,795,215.99



账龄	年末余额	年初余额
合计	2,557,736,655.82	2,365,247,760.13

(1) 按账龄披露其他应收款

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	173, 772. 19	0. 01	173, 772. 19	100. 00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	2, 596, 770, 818. 90	99. 99	39, 034, 163. 08	1. 61	2, 557, 736, 655. 82
其中：按信用风险特征组合-账龄组合	40, 834, 760. 45	1. 57	39, 034, 163. 08	94. 55	1, 800, 597. 37
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合	2, 555, 936, 058. 45	98. 42			2, 555, 936, 058. 45
合计	2, 596, 944, 591. 09	100. 00	39, 207, 935. 27	0. 02	2, 557, 736, 655. 82

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	173,772.19	0.01	173,772.19	100	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,403,869,203.93	99.99	38,621,443.80	1.61	2,365,247,760.13
其中：按信用风险特征组合-账龄组合	40,847,143.01	1.70	38,621,443.80	94.55	2,225,699.21
按信用风险特征组合 2-个别认定法组合	2,363,022,060.92	98.29			2,363,022,060.92
合计	2,404,042,976.12	100.00	38,795,215.99	1.61	2,365,247,760.13

①年末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
上海北方企业集团房地产交易市场经营管理有限公司	173,772.19	173,772.19	100.00

②按组合计提坏账准备的其他应收款



按信用风险特征组合-账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	448,191.09	1.10		448,191.09
1-2 年（含 2 年）	24,505.60	0.06	1,225.28	23,280.32
2-3 年（含 3 年）	17,765.97	0.04	1,776.60	15,989.37
3-4 年（含 4 年）	66,676.82	0.16	20,003.05	46,673.77
4-5 年（含 5 年）	2,532,925.63	6.20	1,266,462.81	1,266,462.82
5 年以上	37,744,695.34	92.44	37,744,695.34	
合计	40,834,760.45	100.00	39,034,163.08	1,800,597.37

续

账龄	年初余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	24,505.60	0.06		24,505.60
1-2 年（含 2 年）	22,951.99	0.06	1,147.60	21,804.39
2-3 年（含 3 年）	66,676.82	0.16	6,667.68	60,009.14
3-4 年（含 4 年）	2,988,313.26	7.32	896,493.98	2,091,819.28
4-5 年（含 5 年）	55,121.60	0.13	27,560.80	27,560.80
5 年以上	37,689,573.74	92.27	37,689,573.74	
合计	40,847,143.01	100	38,621,443.80	2,225,699.21

按信用风险特征组合-个别认定法组合计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	年末余额			
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值
关联方往来款	2,243,476,663.25			2,243,476,663.25
保证金、押金等	312,459,395.20			312,459,395.20
合计	2,555,936,058.45			2,555,936,058.45

(续)

组合名称	年初余额			
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值
关联方往来款	2,050,969,010.72			2,050,969,010.72
保证金、押金等	312,053,050.20			312,053,050.20
合计	2,363,022,060.92			2,363,022,060.92

(3) 其他应收款坏账准备计提情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		38,621,443.80	173,772.19	38,795,215.99
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		412,719.28		412,719.28
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		39,034,163.08	173,772.19	39,207,935.27

(4) 年末其他应收款大额欠款单位情况

债务人名称	金额	账龄	款项性质	占其他应收款余额的比例 (%)
西藏国能矿业发展有限公司	1,330,205,792.76	1 年以内及 1 年以上	关联方往来	51.22
上海国投置业有限公司	479,779,646.11	1 年以内	关联方往来	18.47
泉州市上实置业有限公司	317,398,108.67	1 年以内及 1 年以上	关联方往来	12.22
上海静安城市更新投资发展有限公司	50,773,214.47	1 年以内及 1 年以上	关联方往来	1.96
陕西国能新材料有限公司	42,290,610.27	1 年以内及 1 年以上	关联方往来	1.63
合计	2,220,447,372.28	—	—	85.50

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	1,175,762,732.64			1,175,762,732.64
对合营企业投资	—			—
对联营企业投资	2,045,063,909.03	4,195,985.80	232,739,856.98	1,816,520,037.85
小计	3,220,826,641.67	4,195,985.80	232,739,856.98	2,992,282,770.49



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
减：长期股权投资减值准备	15,400,000.00			15,400,000.00
合计	3,205,426,641.67	4,195,985.80	232,739,856.98	2,976,882,770.49

2. 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
上海北方投资经营有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海北方物业管理有限公司	22,800,000.00			22,800,000.00		
上海锦地实业股份有限公司	6,300,000.00			6,300,000.00		6,300,000.00
上海静合置业有限公司	14,348,553.39			14,348,553.39		5,000,000.00
上海北滇房地产开发有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00		4,000,000.00
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	900,000.00			900,000.00		
上海市静安区北块房屋维修应急中心有限公司	800,000.00			800,000.00		
上海北方企业集团企业管理有限公司	100,000.00			100,000.00		100,000.00
上海扬波房地产开发经营公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海北方荟房屋经营有限公司	308,000,000.00			308,000,000.00		
上海国投置业有限公司	783,514,179.25			783,514,179.25		



被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
合计	1,175,762,732.64			1,175,762,732.64		15,400,000.00

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			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
联营企业	2,045,063,909.03	2,045,063,909.03			-227,098,725.76	3,852,706.40
上海中油梅山海宁加油站有限公司	3,820,811.49	3,820,811.49			273,049.34	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	46,576,947.82	46,576,947.82			70,230.06	
西藏城市发展投资股份有限公司	1,994,666,149.72	1,994,666,149.72			-227,442,005.16	3,852,706.40
合计	2,045,063,909.03	2,045,063,909.03			-227,098,725.76	3,852,706.40

(续)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业		-5,297,851.82			1,816,520,037.85	
上海中油梅山海宁加油站有限公司		-381,674.77			3,712,186.06	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司		-1,000,000.00			45,647,177.88	
西藏城市发展投资股份有限公司		-3,916,177.05			1,767,160,673.91	
合计		-5,297,851.82			1,816,520,037.85	

(四) 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
营业收入	67,649,885.88	73,738,347.94
其中：主营业务收入	31,485,697.22	43,969,506.62
其他业务收入	36,164,188.66	29,768,841.32



项目	本年金额	上年金额
营业成本	17,395,888.31	17,040,821.87
其中：主营业务成本	17,339,284.54	13,727,035.82
其他业务成本	56,603.77	3,313,786.05

2. 主营业务收入、成本按产品列示如下

产品名称	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
直管公房收入	13,484,497.16	14,807,070.09	16,392,828.22	10,094,114.43
售房款			7,600,000.00	791,196.12
租金	18,001,200.06	2,532,214.45	19,976,678.40	2,841,725.27
合计	31,485,697.22	17,339,284.54	43,969,506.62	13,727,035.82

(五) 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-227,098,725.76	48,796,566.95
合计	-227,098,725.76	48,796,566.95

2. 本年按成本法核算的长期股权投资收益：

无。

3. 本年按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
上海中油梅山海宁加油站有限公司	273,049.34	381,674.77
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	70,230.06	1,146,248.90
西藏城市发展投资股份有限公司	-227,442,005.16	47,268,643.28
合计	-227,098,725.76	48,796,566.95

上海北方企业（集团）有限公司

2026 年 4 月 29 日





营业执照

统一社会信用代码
913101017970208411
证照编号: 06000090202604275171



扫描经营主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
体验更多应用服务。

名称 上海华皓会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 程皓

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场主体登记注册代理；招标投标代理服务；政府采购代理服务；破产清算服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额 人民币300.0000万元整

成立日期 2006年12月26日

主要经营场所 上海市静安区常德路800号18幢五层502室

登记机关



2026 年 04 月 27 日