

公司代码：600748

公司简称：上实发展

上海实业发展股份有限公司 2026 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人王政、主管会计工作负责人黄峻及会计机构负责人（会计主管人员）付学东声明：保证半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
不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告中所涉的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请广大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半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本公司已在本报告有关段落中描述了可能存在的风险事项，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”“五、其他披露事项”之（一）“可能面对的风险”部分内容。

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义4

第二节 公司简介和主要财务指标 5

第三节 管理层讨论与分析 8

第四节 公司治理、环境和社会 18

第五节 重要事项 20

第六节 股份变动及股东情况 28

第七节 债券相关情况 30

第八节 财务报告 31

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）签名盖章的会计报表。
	报告期内在中国证监会指定媒体公开披露的公司文件正本及公告原稿。

第一节 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		
公司、本公司	指	上海实业发展股份有限公司
上实地产	指	上实地产发展有限公司
上实控股	指	上海实业控股有限公司
上实集团	指	上海实业（集团）有限公司
金钟控股	指	金钟国际控股有限公司
上海上实	指	上海上实（集团）有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海实业发展股份有限公司
公司的中文简称	上实发展
公司的外文名称	Shanghai Industrial Development Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	SID
公司的法定代表人	王政

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高欣	沈浩麟
联系地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层	上海市淮海中路98号金钟广场20层
电话	021-53858686	021-53858686
传真	021-53858153	021-53858153
电子信箱	Sid748@sidlgroup.com	Sid748@sidlgroup.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号华申大厦6楼
公司注册地址的历史变更情况	/
公司办公地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层
公司办公地址的邮政编码	200021
公司网址	https://www.sidlgroup.com/
电子信箱	Sid748@sidlgroup.com
报告期内变更情况查询索引	不适用

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	不适用

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上实发展	600748	浦东不锈

六、其他有关资料

☐ 适用 ☒ 不适用

七、公司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	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	1,015,705,385.89	1,232,419,525.42	-17.58
利润总额	-216,887,829.03	-710,934,325.08	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-257,586,212.47	-754,440,421.28	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-271,903,552.25	-779,655,676.84	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-507,426,891.07	-1,128,098,655.95	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	10,190,426,505.90	10,435,594,137.05	-2.35
总资产	29,768,364,291.67	30,124,162,696.13	-1.18

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	-0.14	-0.41	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-0.14	-0.41	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 （元 / 股）	-0.15	-0.42	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-2.50	-7.07	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率（%）	-2.64	-7.30	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、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	金额	附注（如适用）
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	4,689,551.99	
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	8,974,000.00	
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	97,116.74	
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		
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	3,132,236.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	2,514,101.63	
少数股东权益影响额（税后）	61,464.11	
合计	14,317,339.78	

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、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

报告期内，公司的主营业务以房地产开发销售、物业服务、不动产租赁三大板块为主。房地产开发销售以上海为核心的长三角地区为主，开发产品涵盖别墅、中高层住宅、商办楼宇等；物业服务对象以住宅类与非住宅类各占半壁江山，其中非住宅类服务对象以政府机关、高校、医院、轨道交通及大型机构为主；不动产租赁方面，公司的自持物业主要集中于上海地区及青岛金家岭金融区内，项目总体地理位置较佳。

近年来，我国各地区按照党中央的决策部署因城施策，持续优化调整房地产的政策，控增量、去库存、优供给，有序放宽购房限制，深化住房公积金制度改革，加大保障房住房供给，推动实施城市更新改造，从供需两端双向发力，出台了一系列配套政策。2026 年上半年，根据国家统计局数据来看，政策成效逐步显现。具体数据显示报告期内，（1）新建商品房销售面积约 40,140 万平方米，同比有所下降，截至 6 月底待售面积 76,315 万平方米，同比下降 0.9%；（2）我国一线城市商品住宅销售价格环比连续 4 个月上涨，二三线城市商品住宅销售价格总体降幅收窄。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

（一）2026 年上半年经营情况分析

2026 年上半年，公司贯彻落实上实集团战略规划，紧紧围绕“存量盘活、提质增效”工作主线，全力推进资产处置、项目建设、历史问题化解与转型发展。上半年，在资产盘活、重点项目攻坚、战略规划落地、风险防范等方面取得进展，但房地产产品开发销售不及预期，整体运营仍面临较大挑战。

1.应对市场变化，经营业务依然面对挑战

报告期内，公司房地产开发销售板块的业务受制于产品所在不同地区的市场环境，各项目分化显著，库存去化进度缓慢。其中，上海青浦海源别墅签约金额 3,635 万元；泉州上实海上海项目在 SOHO、办公楼、商铺和车位的库存签约约 3,229 万元；苏州上实海上都荟签约 34 套住宅，签约金额约 9,688 万元；上海宝山吴淞道一号项目上半年签约 3,835 万元，去化进度不及预期。不动产租赁方面，上半年总体租赁面积约为 39 万平方米，其中青岛“上实中心”项目商办稳定，出租率及租金水平均保持平衡，上海地区因地段和产品有所分化，通过租金优惠等举措保障出租率维持在 77.81%。长租公寓方面，上海顾村菁英荟保持了 97%的高出租率。酒店经营方面，青岛美高梅酒店上半年业绩表现平稳，湖州皇冠假日酒店业绩有所下滑。

2.物业服务持续发力，转型提速稳健增长

报告期内，公司物业服务板块表现不俗。上实服务经过多年的耕耘已跻身行业前列。上实服务围绕城市运营服务，特别在医疗大健康服务领域取得突破，成为上海医药物流中心、沪申五官科医院等项目的物业服务供应商，继续保持非住宅业务的版图拓展。截至 2026 年上半年，上实服务合计在管项目 304

个，合同在管面积约 3317 万平方米，非住宅业务超过六成。同时荣获“2026 中国物业服务企业综合实力 25 名”等多项行业殊荣。

3.董事会换届平稳完成，持续加强公司治理

报告期内，公司第九届董事会届满到期。公司根据控股股东的推荐，做好第十届董事会候选人的各项背调及诚信查询工作，确认候选董事符合任职资格后提交董事会及股东会审议。截至 6 月底，公司第十届董事会成员已顺利当选，董事会同步聘任了新一届的经营管理团队。公司董事会及经营管理团队未发生重大调整，换届工作顺利完成。另外，公司也持续关注资本市场法律法规的更新，于上半年根据《上市公司治理准则》最新版的要求完成了《公司董事、高管薪酬管理制度》的更新，保证董事、高管的薪酬与经营业绩相匹配的原则落地，为加强公司治理的关键举措之一。经营发展方向方面，经董事会战略与投资委员会审议通过，公司完成了十五五规划纲要，拟在上实集团十五五规划的框架内，结合市场及行业情况，以城市运营服务主体为定位，以存量盘活、物业提升为目标，构建具体的战略体系并推动落实。风险化解方面，君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）诉公司大额合同纠纷一案经一审判决驳回原告请求，后续公司将继续做好二审的应对工作。

（二）2026 年下半年工作展望

在充分分析和总结上半年的经营问题和挑战后，2026 年下半年公司将聚焦“抢销售、稳租赁、育服务、破难题”四大方面，坚持攻坚年度工作目标。

房地产开发销售方面，公司下半年要做好上海青浦别墅项目“海上湾鑒”的入市销售前期准备工作，持续因城施策做好上海宝山吴淞道一号、苏州海上都荟、泉州上实上海非住宅产品等持续在售项目的销售工作。

物业服务方面，持续以上实服务、上实商管两大平台锚定城市运营服务工作，紧扣“智慧城市空间运营商”“绿色健康生态服务集成商”，以公司去年与上海北外滩（集团）有限公司的战略合作为基础，在上海北外滩地区实际开展工作摸索区域化城市运营服务。加强数字化平台管控，更高效开展日常经营工作。

公司治理方面，公司将继续集中精力做好重要诉讼的应对，维护公司权利。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

(三) 房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	一级土地整理面 积 (平方米)	规划计容建筑面 积 (平方米)	是/否涉及合 作开发项目	合作开发项目涉 及的面积 (平方米)	合作开发项目的 权益占比 (%)
1	上海市宝山区吴淞创新城 15 更新单元 04-02 地块	26,359.10	0	105,436.00	否	0	0

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	项目 状态	项目用地 面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	报告期内 竣工面积 (平方米)	总投 资额	报告期内实 际投资额
1	上海	青浦“海源别墅”	别墅	竣工	315,073	44,110	59,577	0	0	100,100	818
2	上海	青浦“上实·海上湾”	住宅	竣工	808,572	404,287	631,199	0	0	367,740	12
3	上海	青浦和墅/海上郡	商业、车位	竣工	162,708	78,482	121,683	0	0	408,800	0
4	上海	青浦朱家角 20-03 地块	公共设施	在建	10,842	10,842	17,745	17,745	0	600,000	3,685
5	上海	青浦朱家角 20-05 地块（海上湾鑒）	住宅	一期在建	282,500	177,170	287,473	145,487	0		32,038
6	上海	宝山“上实·海上菁英”（一期）	住宅	竣工	26,600	53,199	73,798	0	0	198,100	435
7	上海	宝山“上实·海上菁英”（二期）	住宅	竣工	32,130	64,260	86,692	0	0	239,300	74
8	上海	宝山“吴淞道一号”	住宅、商业	在建	14,412	36,031	53,369	53,369	0	145,000	2,464
9	上海	北外滩 90#地块项目	商业	在建	12,725	110,932	156,943	156,943	0	737,456	9,849
10	湖州	湖润商务广场	商业	在建	13,661	27,322	27,322	0	0	9,700	0
11	湖州	上实·天澜湾	住宅、商业	竣工	115,647	173,471	193,292	0	0	144,796	0
12	湖州	上实·雍景湾	住宅	竣工	68,471	150,636	207,906	0	0	142,137	0
13	杭州	上实·海上海（一期）	住宅、商业	竣工	74,864	161,467	230,484	0	0	234,380	0
14	杭州	上实·海上海（二期）	住宅、商业	竣工	59,640	137,172	198,203	0	0	209,825	0
15	苏州	上实·海上都荟	住宅、车位	竣工	40,817	89,745	127,284	0	0	391,003	0
16	泉州	上实·海上海	住宅、商业	竣工	170,133	765,599	1,064,099	0	0	760,000	1,339
17	成都	上实·海上海	住宅、商业	竣工	61,506	184,519	254,885	0	0	178,800	167
18	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	竣工	5,468	58,150	70,566	0	0	71,000	0

3. 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供出售 面积 (平方米)	报告期内已售(含 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	青浦“海源别墅”	别墅	6,018	548	0	0	548
2	上海	青浦“上实·海上湾”	住宅	36,338	283	283	48	0
3	上海	青浦和墅/海上郡	商业、车位	1,529	0	0	0	0
4	上海	嘉定“上实·海上荟”	车位	12,159	72	72	20	0
5	上海	嘉定“海上公元”	车位	24,251	24	24	9	0
6	上海	宝山“上实·海上菁英”(一期)	车位	11,080	98	98	32	0
7	上海	宝山“上实·海上菁英”(二期)	车位	11,682	0	0	0	87
8	上海	宝山“吴淞道一号”	住宅、商业	6,611	658	0	0	9,153
9	上海	杨浦海上海	车位	41	41	41	50	0
10	湖州	上实·天澜湾	住宅、商业	11,165	0	0	0	0
11	湖州	上实·雍景湾	住宅	4,223	0	0	0	0
12	杭州	上实·海上海(一期)	住宅、商业	15,875	0	0	0	0
13	杭州	上实·海上海(二期)	住宅、商业	23,200	0	0	0	0
14	苏州	上实·海上都荟	住宅、车位	78,612	5,760	4,357	7,638	2,764
15	泉州	上实·海上海	住宅、商业	156,788	2,893	2,127	2,223	88,958
16	成都	上实·海上海	住宅、商业	37,566	118	59	8	59
17	成都	锦绣花园	车位	1,590	0	0	0	0
18	重庆	上实·海上海	住宅、商业	11,949	0	0	0	0
19	重庆	水天花园	车位	3,785	0	0	0	0
20	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	24,050	0	0	0	0

报告期内，公司共计实现销售金额 20,575 万元，销售面积 10,494 平方米，实现结转收入金额 10,028 万元，结转面积 7,060 平方米，报告期末待结转面积 101,568 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

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	公司权益 (%)	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	实业大厦	写字楼出租	7,869	570	100	否	/
2	上海	实业大厦	写字楼出租	10,456	786	74	否	/
3	上海	实业大厦	车库出租	8,692	117	74	否	/
4	上海	金钟广场	写字楼出租	9,411	803	100	否	/
5	上海	金钟广场	写字楼出租	35,806	3,715	90	否	/
6	上海	金钟广场	车库出租	4,870	126	90	否	/
7	上海	高阳商务中心	写字楼出租	2,693	217	100	否	/
8	上海	海上海	商铺出租	19,576	1,015	100	否	/
9	上海	海上海	车库出租	20,442	377	100	否	/
10	上海	华申大厦	写字楼出租	0	0	100	否	/
11	上海	黄浦新苑	商铺出租	20,284	791	100	否	/
12	上海	黄浦新苑一期	车位出租	20 个	6	100	否	/
13	上海	黄浦新苑东区	车位出租	33 个	8	100	否	/
14	上海	永隆大厦	写字楼出租	798	55	100	否	/
15	上海	仲盛金融中心	写字楼出租	2,038	106	100	否	/
16	上海	上川路 1111 号	厂房出租	40,208	1,768	100	否	/
17	上海	泰府名邸	车位	32 个	0	100	否	/
18	上海	长宁八八	写字楼出租	28,617	2,428	100	否	/
19	上海	长宁八八	商铺出租	31,508	978	100	否	/
20	上海	长宁八八	车位	28,457	135	100	否	/
21	上海	嘉定海上荟	商铺出租	8,838	223	100	否	/
22	上海	嘉定海上公元	商铺、长租公寓出租	29,869	417	100	否	/
23	上海	宝山“上实·海上菁英”	长租公寓、商铺及车位	16,149	820	100	否	/
24	成都	成都锦绣花园	车位出租	58 个	4	100	否	/
25	成都	锦绣森邻	商铺出租	769	14	100	否	/
26	成都	海上海	商铺出租	1,668	58	100	否	/
27	青岛	上实中心	写字楼出租	33,710	2,734	100	否	/

28	湖州	上实•天澜湾	车位出租	1 个	15	100	否	/
29	泉州	海上海（一期领海苑）	商铺出租	4,635	22	100	否	/
30	泉州	海上海（一期领海苑）	写字楼出租	3,362	20	100	否	/
31	泉州	海上海（一期领海苑）	车位出租	49 个	10	100	否	/
32	泉州	海上海（二期依云轩）	商铺出租	524	2	100	否	/
33	泉州	海上海（二期上实领域）	商铺出租	624	6	100	否	/
34	泉州	海上海（二期依云轩）	车位出租	33 个	4	100	否	/
35	长沙	丰盛大厦	未售精装房(14-31 层)	6,828	186	90	否	/
36	长沙	丰盛大厦	裙楼商业(1-4 层)	8,511	30	90	否	/
37	长沙	丰盛大厦	车位出租	271 个	27	90	否	/
38	重庆	水天花园	车位出租	6 个	2	100	否	/
39	重庆	水天花园	商铺及会所出租	2,817	9	100	否	/

注：出租房地产的建筑面积口径为截至 2026 年 6 月末在租面积，出租房地产的租金收入口径为 2026 年 1-6 月累计租金收入。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司战略以城市运营服务主体为定位，在以上海为核心的长三角经济区为重心，集合资源，强化内部管理，调整探索发展模式。一是以主责主业为基石，以信息化及精益化管理提升主业运营能力；二是依托技术及管理优化，提高项目管理的效率与精度，从而增强资产运营经济效益；三是继续加大物业服务的培育能力，专业化及标准化管理，不断提升上实服务品牌内涵，提升市场竞争力。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	1,015,705,385.89	1,232,419,525.42	-17.58
营业成本	890,237,883.25	950,948,589.48	-6.38
销售费用	26,095,044.46	30,742,288.53	-15.12
管理费用	136,080,336.22	154,248,113.91	-11.78
财务费用	119,773,391.46	142,406,835.48	-15.89
研发费用	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-507,426,891.07	-1,128,098,655.95	不适用
投资活动产生的现金流量净额	15,620,288.20	75,910,291.22	-79.42
筹资活动产生的现金流量净额	-285,387,851.04	-119,660,748.27	不适用

营业收入变动原因说明：主要系房地产销售收入减少所致

营业成本变动原因说明：主要系房地产销售成本减少所致

销售费用变动原因说明：主要系广告宣传类费用减少所致

管理费用变动原因说明：主要系人员薪酬类费用减少所致

财务费用变动原因说明：主要系借款利率下降，且银行借款本金较上年同期减少所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期支付的各项税费减少所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期取得投资收益收到的现金减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期净借款减少所致

2、 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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上年期末变 动比例（%）	情况说明
应收款项	268,613,056.82	0.90	145,189,432.01	0.48	85.01	应收物业费款项增加所致
其他应收款	156,669,256.08	0.53	106,328,495.58	0.35	47.34	子公司出表所致
其他非流动资产	42,768,868.36	0.14	30,939,696.20	0.10	38.23	预缴税费增加所致
短期借款	95,000,000.00	0.32	-	-	100	筹资结构变化所致
一年内到期的非流动负债	7,906,871,999.60	26.56	5,105,874,258.78	16.95	54.86	有息负债重分类所致
长期借款	5,923,623,936.01	19.90	8,896,305,799.95	29.53	-33.41	

其他说明

/

2、境外资产情况

□适用 √不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	1,726	银行监管户及司法冻结
存货	798,412	抵押取得长期借款 124,882 万元
投资性房地产	112,394	抵押取得长期借款 126,812 万元及一年内到期非流动负债 81,885 万元
合计	912,532	

4、其他说明

□适用 √不适用

(四)投资状况分析**1、对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

截至本报告期末，公司对外股权投资余额总额为 518,270.33 万元，比上期减少 2,502.34 万元，减少 0.48%。具体投资情况如下：

被投资公司名称	主要业务	投资金额 （万元）	持股比例 （%）
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	房地产开发经营	478,492.27	50.00
上海实银资产管理有限公司	资产管理	-	49.00
上海帷迦科技有限公司	互联网信息技术服务	-	27.6051
宁波帷迦投资管理有限公司	投资管理	49.24	45.00
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	投资业务	2,646.53	43.43
上海泽虹置业有限公司	房地产开发经营	9,769.35	30.00
上海青悦房地产开发有限公司	房地产开发经营	8,943.63	49.00
上海海外联合投资股份有限公司	实业投资	-	17.65
上海实业开发有限公司	房地产开发经营	8,100.00	32.27
四川川沪合作创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	7,215.07	12.6762
上海瑞力文化科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	2,940.59	3.1798
上海誉德动力技术集团股份有限公司	动力技术	113.65	4.7837
合计	/	518,270.33	/

(1) 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：万元 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
其他	18,848.24					-478.93		18,369.31
合计	18,848.24					-478.93		18,369.31

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	房地产开发与经营	58,823.53	299,724.47	130,180.53	2,287.13	-693.41	-3,805.47
上海上实城市发展投资有限公司	子公司	实业投资	50,000.00	154,257.86	135,631.14	-	-5,315.83	-5,315.83
苏州上实置业有限公司	子公司	房地产开发与经营	2,000.00	125,133.81	-249,007.80	7,637.63	-4,318.76	-4,318.76

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(七)公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项

(一)可能面对的风险

√适用 □不适用

公司所处房地产行业各地区情况不同，上半年总体库存去化速度未及预期，对公司经营业绩及资金回笼带来一定压力。下半年，公司应继续因城施策、因产品差异施策，加大库存去化力度，在市场环境进一步明朗之前尽可能回笼资金。同时，鉴于传统的房地产开发销售周转模式的变化，公司也迫切需要探索符合公司自身情况的转型道路，继续做优做强优势板块，做好一站式城市运营商的策划定位，服务上海战略。

(二)其他披露事项

□适用 √不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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	变动原因说明
高欣	副总裁兼董事会秘书	聘任		/
曲滋海	董事	离任	换届	/
李开兵	董事	离任	换届	/
顾耀忠	董事	选举		/
吉林	董事	选举		/

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

1、2026 年 1 月，经公司第九届董事会第二十四次会议审议通过，公司拟聘任公司董事会秘书高欣女士为公司副总裁兼董事会秘书（具体内容请见公司公告[临 2026-01 号]）；

2、公司于 2026 年 6 月 24 日召开 2025 年年度股东会，完成第十届董事会换届选举。原第九届董事会董事王政先生、徐槟先生、高富平先生、王琳琳女士、崔霁女士连任第十届董事会董事，曲滋海先生、李开兵先生因任期届满离任，不再担任公司董事职务，顾耀忠先生、吉林先生经本次股东会选举新当选为公司第十届董事会董事（具体内容请见公司公告[临 2026-23 号]）；

3、公司于 2025 年年度股东会同日召开第十届董事会第一次会议，会议选举王政先生为公司第十届董事会董事长，聘任徐槟董事兼任公司总裁，聘任陆军先生、邹勇先生为公司副总裁，聘任黄峻先生为公司副总裁兼财务总监，聘任高欣女士为公司副总裁兼董事会秘书，上述高管人员及任职岗位与换届前一致（具体内容请见公司公告[临 2026-24 号]）。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	/
每 10 股派息数(元)（含税）	/
每 10 股转增数（股）	/
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
/	

三、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)相关股权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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、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

为全面检验前期帮扶工作成效，2026 年 1 月下旬，公司相关人员赴弥渡县开展调研，实地察看对口帮扶项目建设及运营成效，与当地干部群众座谈交流、共话乡村发展新路径。

此外，根据公司与云南省弥渡县德苴乡塘子村签署的第三轮（2023-2025 年度）帮扶合作协议书相关约定，结合塘子村实际需求及 2026 年 1 月现场调研慰问情况，公司追加专项帮扶捐赠资金 5 万元，全部定向投入用于弥渡县德苴乡塘子村新时代文明实践站设施设备更新，重点夯实基层党建服务载体、提升村级精神文明建设水平，为帮扶地区乡村振兴高质量发展提供坚实保障。

第五节 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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上实集团	上实集团作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实所持有的本公司 63.65%股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于 2014 年 7 月届满。公司于 2014 年 7 月 4 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期 3 年履行前述解决同业竞争的承诺。公司于 2017 年 7 月 3 日召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺事项履行期限的议案》，同意延期 2 年履行前述解决同业竞争的承诺。	是	见“承诺时间”	否	承诺函包括两项内容，一是关于青浦朱家角项目，该部分承诺事项通过上实控股与上实发展分别向对方地块的项目公司进行增资并使上实发展持有增资后各项目公司 51%控股权的方式，已于 2012 年完成。二是房地产业务整理，对于该部分承诺事项，上实集团作为上实控股的控股股东，鼓励和支持相关公司在法律法规和监管政策允许的条件下，运用市场化手段分步解决部分同业竞争问题，包括：（1）上实集团将参与上海国资国企改革过程中获得的上海上投控股有限公司下属房地产业务注入上实发展，实现了境内非上市公司房地产业务的整合；（2）2017 年，上实发展通过收购上实城开所属物业管理企业的股权，实现了两家上市公司物业管理业务的整合。对于两地上市公司房地产业务的整理方案，首先，作为上实控股的控股股东，上实集团只能通过上实控股落实推动相关事项，而上实控股作为香港联交所上市公司，必须在香港上市规则及政策允许的法律框架内寻找相应的解决方案；其次，上实发展作为 A 股上市公司、上实城开作为香港联交所上市公司，任何业务整理方案，都必须遵循两地市场的监管规则及履行三个上市公司的独立决策程序，尤其是中小投资者的独立表决程序，而两地资本市场对房地产上市公司估值存在的较大差异导致三家公司中小股东利益难以在同一方案中得以平衡；再次，上实集团作为国有独资企业，业务整理方案也受制于国资监管规定。虽然上实集团通过上实控股解决同业竞争承诺问题的努力从未间断，然而，由于现时的宏观环境、资本市场、行业格局及相关公司的经营情况与承诺当时相比已发生了重大的变化，且存在上述法律障碍，目前尚未能推出一个可以兼顾各方利益的稳妥解决方案。	一方面，上实集团将在符合沪港两地资本市场相关法律法规及维护相关公司合法权益的前提下，建议上实控股继续做好相关事项推进工作；另一方面，将建议上实控股进一步明晰旗下房地产业务板块的发展战略定位，在平衡相关公司各方利益的前提下，根据各自优势特点推进业务发展，实现上市公司持续健康稳定发展。
	解决同业竞争	上海上实/金钟控股	上海上实作为收购人，与一致行动人金钟控股就上实发展间接控股股东股权调整一事作出《关于避免与上实发展同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：“1、本公司及本公司控制的企业与上实发展主营业务之间不存在对上实发展构成重大不利影响的同业竞争。2、本公司知悉并确认，上海实业（集团）有限公司（以下简称“上实集团”）此前已就避免与上实发展的同业竞争出具了相关承诺函。本次股权调整完成后，本公司将积极敦促上实集团继续遵守并履行其已作出的相关避免同业竞争承诺。	2025 年 12 月 29 日	否	在上海上实/金钟控股对上实发展拥有控制权期间持续有效。	是		

		3、本次股权调整完成后，本公司将采取合法及有效的措施，促使本公司控制的其他企业不新增与上实发展主营业务构成重大不利影响的同业竞争。若本公司及本公司控制的企业新增与上实发展的业务构成重大不利影响的同业竞争的业务或活动，本公司在符合适用的法律法规及相关政策允许的前提下，采取合法及有效措施解决此类同业竞争。 4、如因本公司未履行上述承诺而给上实发展造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。 5、本承诺函自出具之日起生效并在本公司对上实发展拥有控制权期间持续有效。”						
解决关联交易	上海上实/金钟控股	上海上实作为收购人，与一致行动人金钟控股就上实发展间接控股股东股权调整一事作出《关于减少及规范与上实发展关联交易的承诺函》，承诺内容如下：“1、在不对上实发展及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，本公司承诺将尽量避免和减少与上实发展及其下属企业之间将来可能发生的关联交易。 2、对于确有必要或有合理理由存在的关联交易，本公司承诺将按照市场原则或其他合理的原则确定关联交易价格，并将与上实发展依法签订规范的关联交易协议，确保关联交易价格具有公允性。本公司承诺将按照有关法律法规和上实发展的公司章程的规定履行审议程序及相关的信息披露义务。 3、本公司承诺不利用关联交易违规占用或非法转移上实发展的资金、资产、利润或其他资源，不利用关联交易损害上实发展及其他股东的利益。 4、如因本公司未履行上述承诺而给上实发展造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。 5、本承诺函自出具之日起生效并在本公司对上实发展拥有控制权期间持续有效。”	2025 年 12 月 29 日	否	在上海上实/金钟控股对上实发展拥有控制权期间持续有效。	是		
其他	上海上实/金钟控股	上海上实作为收购人，与一致行动人金钟控股就上实发展间接控股股东股权调整一事作出《关于保持上实发展之上市公司独立性的承诺》，承诺内容如下：“1、本次股权调整完成后，本公司及控制的其他企业将继续积极保持与上实发展之间的人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。 2、本公司将按照法律法规及上实发展的公司章程依法行使股东权利，并严格遵守监管机构关于上市公司独立性的相关规定，不利用上实发展的股东地位影响上实发展的独立性或违反其他上市公司规范运作程序，干预上实发展经营决策，不损害上实发展和其他股东的合法权益。 3、如因本公司未履行上述承诺而给上实发展造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。 4、本承诺函自出具之日起生效并在本公司对上实发展拥有控制权期间持续有效。”	2025 年 12 月 29 日	否	在上海上实/金钟控股对上实发展拥有控制权期间持续有效。	是		

与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海上实	上海上实与本公司签署了《避免同业竞争声明与承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。	2008 年 3 月	否	长期有效	是	除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65%股权尚未解决外，上海上实已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的全部同业竞争问题。上海上实持有的公司 17.65%股权事项如下：上海海外联合投资股份有限公司所负责的俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，目前仍不具备注入上市公司的条件。上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65%股权委托本公司管理，管理费用为每年合计 50 万元人民币。	将在条件成熟时履行。
与再融资相关的承诺	其他	上实集团	上实集团于 2014 年 12 月 17 日向上实发展出具《关于制定保护中小投资者权益具体措施的回函》，同意：为充分保护中小投资者利益，若公司发生公司债发行申请函中涉及的项目（上海朱家角“海源别墅”、上海朱家角“海上湾”、上海朱家角“D 地块”、湖州“湖润商务广场”、上实湖州花园酒店、青岛“国际啤酒城”、泉州“B-2、B-7-1、B-7-2”地块项目）因延期开竣工问题受到政府处罚或承担相关出让合同项下的违约责任，上实集团将承担由此产生的全部损失。	2014 年 12 月 17 日	否	已履行完毕	是		

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、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一)诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
原告君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）起诉公司合同纠纷案件，上海金融法院一审判决驳回原告诉讼请求。	具体内容请见公司公告（临 2026-12 号）
上诉人君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）因不服上述一审判决，向上海市高级人民法院提起上诉，该案件已由上海市高级人民法院二审立案。	具体内容请见公司公告（临 2026-19 号）

(二)临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三)其他说明

□适用 √不适用

八、上市公司及其董事、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

九、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、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
公司第九届董事会第二十五次会议审议通过《关于公司 2026 年度预计日常关联交易事项的议案》，预计 2026 年度的日常关联交易金额为人民币 3,800 万元，公司 2026 年上半年度日常关联交易发生金额约为 2,295 万元，在上述预计额度范围内。	具体内容请见公司公告（临 2026-07 号）
公司第十届董事会第二次会议审议通过《关于增加 2026 年度日常关联交易金额的议案》，在上述第九届董事会第二十五次会议已审议的年度日常关联交易额度的基础上增加 2026 年度日常关联交易预计金额 2,750 万元。本次增加后，公司 2026 年度日常关联交易预计总金额约为 6,550 万元。	具体内容请见公司公告（临 2026-28 号）

2026 年上半年度日常关联交易情况

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易金额
上实管理（上海）有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	1,970,217.14
上海上实（集团）有限公司	间接控股股东	提供劳务	收取租赁费	1,933,728.58
上海上实北外滩新地标建设开发	合营企业	提供劳务	收取租赁费	1,793,313.52

有限公司				
上海上实集团财务有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	1,525,135.24
上海上实金融服务控股股份有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	1,390,594.32
上海海外有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	1,318,474.28
上药控股青岛有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	1,149,247.71
上实环境（上海）有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	1,094,011.44
上海海外联合投资股份有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	459,845.70
上海济运基础建设有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	收取租赁费	251,902.86
上海城开(集团)有限公司及其下属公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	物业服务费用	3,740,262.94
上药控股有限公司	间接控股股东的下属子公司	提供劳务	物业服务费用	921,131.46
上海上实（集团）有限公司	间接控股股东	提供劳务	物业服务费用	5,404,348.92
合计				22,952,214.11
大额销货退回的详细情况				/
关联交易的说明				/

注：根据《上海证券交易所股票上市规则》（2026 年 4 月修订版）6.3.18 的规定“上市公司与关联人发生的下列交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露：（六）一方参与另一方公开招标、拍卖等，但是招标、拍卖等难以形成公允价格的除外”，上述日常关联交易金额不包括公司及下属子公司通过公开招标等公开方式与关联方发生的日常关联交易项目。

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) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海上实（集团）有限公司	间接控股股东	228.12	148.81	376.93			
上海上药信谊药厂有限公司	集团兄弟公司	160.00	-	160.00			
上海实银资产管理有限公司	联营公司	10.07	-10.07	-			
上海上实龙创智能科技股份有限公司	其他（原控股子公司，公司高管任职董事企业）	46,167.13	-	46,167.13			
青岛上实城市发展有限公司	其他（原控股子公司，公司高管任职董事企业）	23,191.31	-	23,191.31			
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营公司	655.23	-0.05	655.18			
上海实银资产管理有限公司	联营公司	372.84	-	372.84			
江建钦	其他关联人				515.80	-	515.80
庄伟峰	其他关联人				515.80	-	515.80
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营公司				118.34	-	118.34
上海海外有限公司	集团兄弟公司				88.79	-	88.79
上海上实集团财务有限公司	集团兄弟公司				98.34	-28.27	70.07
上药控股青岛有限公司	集团兄弟公司				-	60.32	60.32
合计		70,784.70	138.69	70,923.39	1,337.07	32.05	1,369.12
关联债权债务形成原因	报告期内，(1) 公司子公司应收上海上实（集团）有限公司 376.93 万元，系应收的物业服务款项；(2) 公司子公司应收上海上药信谊药厂有限公司 160.00 万元，系应收工程项目管理费；(3) 公司应收上海上实龙创智能科技股份有限公司 46,167.13 万元，系股东垫款，该公司已由法院受理进入破产清算程序；(4) 公司应收青岛上实城市发展有限公司 23,191.31 万元，系股东垫款，该公司已由法院受理进入破产清算程序（具体请见本章节“第十三、其他重大事项的说明”中的第 1 点）；(5) 应收上海上实北外滩新地标建设开发有限公司 655.18 万元，系对合营企业的股东垫款；(6) 公司应收上海实银资产管理有限公司 372.84 万元，系对联营企业的股东垫款；(7) 公司子公司应付江建钦和庄伟峰各 515.80 万元，系应付少数股东的利息；(8) 公司应付上海上实北外滩新地标建设开发有限公司 118.34 万元，系收取的办公楼租赁押金；(9) 公司应付上海海外公司 88.79 万元，系收取的办公楼租赁押金；(10) 公司应付上海上实集团财务有限公司 70.07 万元，系收取的办公楼租赁押金；(11) 公司应付上药控股青岛有限公司 60.32 万元，系收取的办公楼租赁押金。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	/						

(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) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项**

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他重大合同

☒适用 ☐不适用

公司于 2025 年度以合计人民币 205,268.94 万元向泉州市开源置业集团有限公司下属企业协议转让泉州上实海上海项目部分产品（具体内容请见公司公告[临 2025-25 号]），截至 2026 年 6 月 30 日，公司已收到上述全部款项，公司将根据合同约定及房地产交付进度确认结转收入。

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

1、2026 年 5 月，公司控股子公司青岛上实城市发展有限公司（以下简称“青岛上实城发”）收到山东省青岛市黄岛区人民法院的《民事裁定书》[（2026）鲁 0211 破申 2 号]、《决定书》[（2026）鲁 0211 破 19 号]，法院认为青岛上实城发资产已不足以清偿全部债务，裁定受理其破产清算申请并指定破产管理人。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及《监管规则适用指引——会计类第 1 号》相关规定，破产管理人接管后公司已丧失对青岛上实城发的控制权，其不再纳入公司合并财务报表范围。青岛上实城发近年来无实际业务开展，截至被认定破产前 2026 年 3 月 31 日最近一期的主要财务科目包括营业收入、总资产、净资产及净利润均低于公司 2025 年度经审计对应财务指标的 10%，为公司非重要子公司。经公司初步测算，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十条，公司计算应享有青岛上实城发自购买日持续计算的净资产份额为-13,686 万元，因处置对价为零，净资产负数在出表时得以转回，据此确认股权处置投资收益 13,686 万元；同时，根据《监管规则适用指引——会计类第 3 号》第 3-3 条，公司对青岛上实城发的其他应收款原值 23,191 万元，预计可收回 6,204 万元，债权损失 16,987 万元抵减上述投资收益。综合影响预计减少公司 2026 年度合并报表利润总额约 3,301 万

元，约占公司 2025 年度经审计归属于母公司净利润的 5.34%，全部计入归属于母公司所有者的净利润，少数股东损益为 0；

2、2026 年 5 月，经公司行政办公会议审议通过，公司下属全资子公司上海上实物业管理有限公司（以下简称“上实物业”）与公司关联方上海实业城市开发集团有限公司（以下简称“上实城开”，0563.HK）签订《物业服务框架协议》，协议约定服务期限为 2026 年 5 月至 2028 年 12 月末，在年度服务期限内，上实城开以每年累计总额不超过人民币 700 万元的金额向上实物业采购物业服务，该事项为公司年度日常关联交易项下的框架协议；

3、2025 年 7 月，公司与上海北外滩（集团）有限公司签订战略合作协议，由双方在上海北外滩地区开展城市更新、城市运营相关业务（具体内容请见公司临时公告[2025-22]）。鉴于上述，2026 年 6 月，公司全资子公司上海上实城市运营服务有限公司（“上实城市运营服务公司”）与上海北外滩（集团）有限公司全资子公司上海虹口投资控股有限公司共同投资设立上海上实北外滩城市运营管理有限公司（以下简称“上实北外滩城市运营管理公司”）。上实北外滩城市运营管理公司注册资本为 900 万元人民币，上实城市运营服务公司认缴出资额 459 万元，持股比例 51%；

4、公司因前期虚假陈述收到中小投资者起诉案件一共 276 起，合计诉请金额约 5,874.26 万元。截至本报告披露日，上述 276 起案件已全部结案，公司已根据法院判决结果完成全部赔付，累计赔付金额 5,811.39 万元，其中 2026 年上半年实际赔付 19.50 万元。

第六节 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、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	35,535
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
上实地产发展有限公司		896,435,864	48.60	0	无	0	境外法人
上海上投资产经营有限公司		111,779,879	6.06	0	无	0	国有法人
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）		66,908,443	3.63	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份有限公司		31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
上海工业投资（集团）有限公司		26,441,700	1.43	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-4,344,624	17,316,838	0.94	0	无	0	其他
上海上实投资管理咨询有限公司		11,853,660	0.64	0	无	0	国有法人
吴庆	10,104,800	10,862,700	0.59	0	无	0	境内自然人
上实置业集团（上海）有限公司		10,464,216	0.57	0	无	0	国有法人
上海光通信有限公司		10,449,300	0.57	0	无	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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				
上实地产发展有限公司	896,435,864	人民币普通股	896,435,864				
上海上投资产经营有限公司	111,779,879	人民币普通股	111,779,879				
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）	66,908,443	人民币普通股	66,908,443				
中国长城资产管理股份有限公司	31,770,459	人民币普通股	31,770,459				

上海工业投资（集团）有限公司	26,441,700	人民币普通股	26,441,700
香港中央结算有限公司	17,316,838	人民币普通股	17,316,838
上海上实投资管理咨询有限公司	11,853,660	人民币普通股	11,853,660
吴庆	10,862,700	人民币普通股	10,862,700
上实置业集团（上海）有限公司	10,464,216	人民币普通股	10,464,216
上海光通信有限公司	10,449,300	人民币普通股	10,449,300
前十名股东中回购专户情况说明	/		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	/		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名无限售条件流通股股东中，第 1 名、第 2 名、第 5 名、第 7 名、第 9 名、第 10 名的实际控制人均为上海市国有资产监督管理委员会。第 1 名上实地产发展有限公司与第 2 名上海上实投资产经营有限公司、第 7 名上海上实投资管理咨询有限公司、第 9 名上实置业集团（上海）有限公司同受上海上实（集团）有限公司控制，构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。未知其他无限售条件流通股股东之间，是否存在《上市公司收购管理办法》所规定的一致行动人情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐ 适用 ☒ 不适用

注：经查，报告期内公司持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东未通过参与转融通业务出借公司股份。

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐ 适用 ☒ 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐ 适用 ☒ 不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其它情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 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

(三) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √ 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	3,958,135,558.35	4,740,426,398.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			645,550.00
应收账款	2	268,613,056.82	145,189,432.01
应收款项融资			
预付款项	3	8,949,966.53	10,487,964.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4	156,669,256.08	106,328,495.58
其中：应收利息			
应收股利		209,125.71	209,125.71
买入返售金融资产			
存货	5	13,595,128,548.60	13,215,190,534.71
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	620,466,657.77	537,323,779.11
流动资产合计		18,607,963,044.15	18,755,592,154.69
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	7	4,999,010,255.71	5,019,244,292.84
其他权益工具投资	8	183,693,129.68	188,482,403.31
其他非流动金融资产			
投资性房地产	9	4,015,937,979.57	4,151,317,663.51
固定资产	10	1,868,207,645.75	1,924,934,045.69
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	11	9,835,039.17	12,668,110.61
无形资产	12	492,000.00	528,000.00
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	13	40,456,329.28	40,456,329.28
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	15	42,768,868.36	30,939,696.20
非流动资产合计		11,160,401,247.52	11,368,570,541.44
资产总计		29,768,364,291.67	30,124,162,696.13
流动负债：			
短期借款	17	95,000,000.00	
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	18	388,181,813.99	543,273,541.58
预收款项	19	25,674,141.21	24,750,394.61
合同负债	20	1,747,219,517.69	1,614,943,629.70
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	21	61,735,852.07	93,567,850.95
应交税费	22	482,107,402.31	484,203,706.68
其他应付款	23	832,508,909.31	804,069,951.95
其中：应付利息			
应付股利		45,564.43	45,564.43
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	24	7,906,871,999.60	5,105,874,258.78
其他流动负债	25	148,817,925.48	141,072,319.50
流动负债合计		11,688,117,561.66	8,811,755,653.75
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	26	5,923,623,936.01	8,896,305,799.95
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	27	5,631,692.23	7,461,224.92
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债	14	15,375,311.40	15,494,505.98
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,944,630,939.64	8,919,261,530.85
负债合计		17,632,748,501.30	17,731,017,184.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	28	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	29	4,033,565,354.15	4,021,146,772.83
减：库存股			
其他综合收益	30	-136,053,266.92	-136,053,266.92
专项储备			
盈余公积	31	593,071,394.83	593,071,394.83
一般风险准备			
未分配利润	32	3,855,280,131.84	4,112,866,344.31
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,190,426,505.90	10,435,594,137.05
少数股东权益		1,945,189,284.47	1,957,551,374.48
所有者权益（或股东权益）合计		12,135,615,790.37	12,393,145,511.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,768,364,291.67	30,124,162,696.13

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十六	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,938,459,853.37	2,829,985,171.95
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	2,000.00	2,000.00
应收款项融资			
预付款项		267,452.82	624,253.90
其他应收款	2	11,698,544,044.66	11,808,230,557.71
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	64,059.04
流动资产合计		13,637,273,350.85	14,638,906,042.60

非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	13,836,511,914.24	13,831,391,695.27
其他权益工具投资		182,556,591.35	187,345,864.98
其他非流动金融资产			
投资性房地产		546,237,599.45	558,772,256.23
固定资产		5,185,049.33	5,774,261.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		1,256,743.70	1,126,160.00
非流动资产合计		14,571,747,898.07	14,584,410,238.36
资产总计		28,209,021,248.92	29,223,316,280.96
流动负债：			
短期借款		95,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,684.95	3,684.95
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		247,379.60	
应交税费		6,776,790.43	5,132,152.48
其他应付款		8,575,398,966.35	8,850,703,889.33
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,870,450,000.00	5,070,970,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		16,547,876,821.33	13,926,809,726.76
非流动负债：			
长期借款		3,785,104,285.00	7,200,919,285.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,785,104,285.00	7,200,919,285.00
负债合计		20,332,981,106.33	21,127,729,011.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,742,369,543.79	3,742,369,543.79
减：库存股			
其他综合收益		-126,689,805.25	-126,689,805.25
专项储备			
盈余公积		559,234,238.53	559,234,238.53
未分配利润		1,856,563,273.52	2,076,110,400.13
所有者权益（或股东权益）合计		7,876,040,142.59	8,095,587,269.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		28,209,021,248.92	29,223,316,280.96

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		1,015,705,385.89	1,232,419,525.42
其中：营业收入	33	1,015,705,385.89	1,232,419,525.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,211,932,395.87	1,325,729,347.08
其中：营业成本	33	890,237,883.25	950,948,589.48
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	34	39,745,740.48	47,383,519.68
销售费用	35	26,095,044.46	30,742,288.53
管理费用	36	136,080,336.22	154,248,113.91
研发费用			
财务费用	37	119,773,391.46	142,406,835.48
其中：利息费用		127,901,429.19	155,592,513.73
利息收入		8,739,848.42	13,845,413.30

加：其他收益	38	10,398,301.96	16,813,998.47
投资收益（损失以“-”号填列）	39	-37,106,188.53	-5,903,146.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,093,593.57	-5,903,146.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	40	-350,419.30	52,608.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	41		-638,857,825.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	42	4,689,551.99	-87,102.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-218,595,763.86	-721,291,289.02
加：营业外收入	43	5,376,279.43	10,570,869.00
减：营业外支出	44	3,668,344.60	213,905.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-216,887,829.03	-710,934,325.08
减：所得税费用	45	50,991,701.65	2,913,210.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-267,879,530.68	-713,847,535.61
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-267,879,530.68	-713,847,535.61
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）		-257,586,212.47	-754,440,421.28
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-10,293,318.21	40,592,885.67
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（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			
七、综合收益总额		-267,879,530.68	-713,847,535.61
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-257,586,212.47	-754,440,421.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-10,293,318.21	40,592,885.67
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.14	-0.41
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.14	-0.41

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：/ 元，上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十六	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	4	47,994,152.31	51,803,933.01
减：营业成本	4	13,598,608.94	13,559,264.44
税金及附加		6,814,724.73	8,155,006.58
销售费用			
管理费用		28,870,365.33	27,951,143.96
研发费用			
财务费用		48,668,497.28	52,945,461.07
其中：利息费用		163,544,197.80	193,213,628.89
利息收入		115,140,829.13	140,522,592.57
加：其他收益		123,749.25	9,228,583.02
投资收益（损失以“-”号填列）	5	120,218.97	193,983,892.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		120,218.97	-3,016,107.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-169,880,068.11	-7,830.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		2,424.18	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-219,591,719.68	152,397,702.11
加：营业外收入		239,571.25	7,374.44
减：营业外支出		194,978.18	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-219,547,126.61	152,405,076.55
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-219,547,126.61	152,405,076.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-219,547,126.61	152,405,076.55
（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			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
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		-219,547,126.61	152,405,076.55
七、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

合并现金流量表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	2026年半年度	2025年半年度
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		1,273,522,520.96	1,234,028,810.31
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			
收到其他与经营活动有关的现金	47	222,066,887.19	318,171,154.04
经营活动现金流入小计		1,495,589,408.15	1,552,199,964.35
购买商品、接受劳务支付的现金		990,700,950.89	1,037,417,908.00
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		556,219,559.04	595,800,201.47
支付的各项税费		211,830,566.09	689,438,336.99
支付其他与经营活动有关的现金	47	244,265,223.20	357,642,173.84
经营活动现金流出小计		2,003,016,299.22	2,680,298,620.30
经营活动产生的现金流量净额		-507,426,891.07	-1,128,098,655.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,607,542.32	
取得投资收益收到的现金			84,578,269.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,493,887.64	117,022.67
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		18,101,429.96	84,695,292.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,481,141.76	1,285,001.06
投资支付的现金			7,500,000.00
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			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,481,141.76	8,785,001.06
投资活动产生的现金流量净额		15,620,288.20	75,910,291.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,410,000.00	1,710,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,410,000.00	1,710,000.00
取得借款收到的现金		1,664,933,136.06	1,003,736,385.12
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,669,343,136.06	1,005,446,385.12
偿还债务支付的现金		1,740,335,000.00	923,385,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		176,223,429.32	198,942,084.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			380,205.81
支付其他与筹资活动有关的现金	47	38,172,557.78	2,780,048.86
筹资活动现金流出小计		1,954,730,987.10	1,125,107,133.39
筹资活动产生的现金流量净额		-285,387,851.04	-119,660,748.27
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	48	-777,194,453.91	-1,171,849,113.00
加：期初现金及现金等价物余额		4,718,071,871.45	4,089,087,595.04
六、期末现金及现金等价物余额		3,940,877,417.54	2,917,238,482.04

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		44,974,879.42	50,492,163.69
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		6,945,408.80	16,898,318.58
经营活动现金流入小计		51,920,288.22	67,390,482.27
购买商品、接受劳务支付的现金		1,063,952.16	949,456.25
支付给职工及为职工支付的现金		14,582,622.46	15,785,957.13
支付的各项税费		15,176,983.85	21,801,986.82
支付其他与经营活动有关的现金		15,073,274.99	68,035,663.04
经营活动现金流出小计		45,896,833.46	106,573,063.24
经营活动产生的现金流量净额		6,023,454.76	-39,182,580.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,789,273.63	-
取得投资收益收到的现金		-	281,578,269.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		8,849,400.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		13,655,173.63	281,578,269.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		136,533.70	313,044.28
投资支付的现金		5,000,000.00	7,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,136,533.70	7,813,044.28
投资活动产生的现金流量净额		8,518,639.93	273,765,225.33
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		1,154,500,000.00	836,280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		109,004,943.18	4,737,490,000.00
筹资活动现金流入小计		1,263,504,943.18	5,573,770,000.00
偿还债务支付的现金		1,675,835,000.00	911,385,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		157,225,041.01	101,242,432.99
支付其他与筹资活动有关的现金		336,512,315.44	5,802,790,000.00
筹资活动现金流出小计		2,169,572,356.45	6,815,417,432.99
筹资活动产生的现金流量净额		-906,067,413.27	-1,241,647,432.99
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,829,985,171.95	2,400,087,995.03
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,938,459,853.37	1,393,023,206.40

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他			小计
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	1,844,562,892.00				4,021,146,772.83		-136,053,266.92		593,071,394.83		4,112,866,344.31		10,435,594,137.05	1,957,551,374.48	12,393,145,511.53
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				4,021,146,772.83		-136,053,266.92		593,071,394.83		4,112,866,344.31		10,435,594,137.05	1,957,551,374.48	12,393,145,511.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,418,581.32						-257,586,212.47		-245,167,631.15	-12,362,090.01	-257,529,721.16
（一）综合收益总额											-257,586,212.47		-257,586,212.47	-10,293,318.21	-267,879,530.68
（二）所有者投入和减少资本					12,418,581.32								12,418,581.32	-2,068,771.80	10,349,809.52
1. 所有者投入的普通股														4,410,000.00	4,410,000.00
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					12,418,581.32								12,418,581.32	-6,478,771.80	5,939,809.52
（三）利润分配															
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															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				4,033,565,354.15		-136,053,266.92		593,071,394.83		3,855,280,131.84		10,190,426,505.90	1,945,189,284.47	12,135,615,790.37

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他			小计
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	1,844,562,892.00				4,021,146,772.83		-137,421,490.05		584,952,561.38		4,739,005,398.34		11,052,246,134.50	1,900,075,959.80	12,952,322,094.30
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				4,021,146,772.83		-137,421,490.05		584,952,561.38		4,739,005,398.34		11,052,246,134.50	1,900,075,959.80	12,952,322,094.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-754,440,421.28		-754,440,421.28	41,922,679.86	-712,517,741.42
（一）综合收益总额											-754,440,421.28		-754,440,421.28	40,592,885.67	-713,847,535.61
（二）所有者投入和减少资本														1,710,000.00	1,710,000.00
1. 所有者投入的普通股														1,710,000.00	1,710,000.00
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														-380,205.81	-380,205.81
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														-380,205.81	-380,205.81
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				4,021,146,772.83		-137,421,490.05		584,952,561.38		3,984,564,977.06		10,297,805,713.22	1,941,998,639.66	12,239,804,352.88

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度										
	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、上年期末余额	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-126,689,805.25		559,234,238.53	2,076,110,400.13	8,095,587,269.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-126,689,805.25		559,234,238.53	2,076,110,400.13	8,095,587,269.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-219,547,126.61	-219,547,126.61
（一）综合收益总额										-219,547,126.61	-219,547,126.61
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-126,689,805.25		559,234,238.53	1,856,563,273.52	7,876,040,142.59

项目	2025 年半年度										
	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、上年期末余额	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-128,015,244.29		551,115,405.08	2,003,040,899.04	8,013,073,495.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-128,015,244.29		551,115,405.08	2,003,040,899.04	8,013,073,495.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										152,405,076.55	152,405,076.55
（一）综合收益总额										152,405,076.55	152,405,076.55
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-128,015,244.29		551,115,405.08	2,155,445,975.59	8,165,478,572.17

公司负责人：王政

主管会计工作负责人：黄峻

会计机构负责人：付学东

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

上海实业发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）更名前为“上海浦东不锈钢板股份有限公司”。公司系于1995年经沪经企(1995)608号文批准，采用募集方式设立的股份有限公司，并于1996年9月25日在上海证券交易所上市交易。

公司于2003年1月实施重大资产重组并于2003年2月26日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为3100001004379号企业法人营业执照，公司名称变更为“上海实业发展股份有限公司”，总股本587,541,643股。

2008年3月，公司完成了向特定对象非公开发行股票143,304,244股。2008年5月，公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额352,524,986股。

2011年，公司原控股股东上海上实（集团）有限公司将其持有的689,566,049股股份(占公司总股本的63.65%)转让给了上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司，相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

2016年1月，公司完成了向特定对象非公开发行股票335,523,659股。2016年10月，公司以资本公积向全体股东转增股份总额425,668,360股。截至本报告期末，公司总股本1,844,562,892股。

公司注册地：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号。

公司总部地址：上海市淮海中路98号金钟广场20楼。

公司行业性质：房地产开发和经营。

公司经营范围为：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务、国内贸易(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

本公司的最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报告于2026年8月20日经公司第十届董事会第二次会议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《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》披露有关财务信息。

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备、存货计价方法、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本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及本集团于 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及 2026 年半年度的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

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
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提金额≥人民币 500 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司资产总额≥人民币 10,000 万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值≥人民币 1,000 万元

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

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。

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，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下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），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

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，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。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，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。

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

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团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销。

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集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，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，本集团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。

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。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同

经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10、 金融工具

√ 适用 □ 不适用

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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。

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以

未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择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，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

(3) 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融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，本集团运用简化计量方法，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，本集团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，本集团按照相当于未来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，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，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，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。本集团划分的组合为账龄组合。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团根据入账日期计算账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。

减值准备的核销

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

(5) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(6) 金融资产转移

本集团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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

11、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

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、低值易耗品、库存商品等。存货按照成本进行初始计量。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。工程成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

开发产品采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。计提存货跌价准备时，按照单个存货项目计提存货跌价准备。

12、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

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，已向客户转让商品或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），确认为合同资产；后续取得无条件收款权时，转为应收款项。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、10。

13、长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日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初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团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。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。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资

单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

14、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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	25 年-70 年	5.000%	1.357%-3.800%

15、固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年-40 年	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	5 年-6 年	4.000%-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	10 年	4.000%-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	5 年	4.000%-5.000%	19.000%-19.200%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

16、借款费用

√适用 □不适用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

17、无形资产**使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

无形资产包括车位使用权、计算机软件等，以成本计量。

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

名称	使用年限	使用年限判断依据
车位使用权	30 年	能为公司带来经济利益的期限
软件	5 年	能为公司带来经济利益的期限

18、长期资产减值

√适用 □不适用

对除存货、合同资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。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，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的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，在以后会计期间不再转回。

19、合同负债

√适用 □不适用

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

20、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工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。

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

21、预计负债

√适用 □不适用

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

22、收入

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

与客户之间的合同产生的收入

本集团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的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

(1) 销售商品合同

本集团通常通过向客户交付商品房等商品履行履约义务。本集团在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品房等商品提供质量保证，属于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证。

(2) 提供服务合同

本集团通过向客户提供物业管理服务及代建项目管理服务履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

对于物业管理服务，本集团按照直线法根据时间进度确定提供服务的履约进度。对于代建项目管理服务，本集团按照投入法，根据时间进度、发生的成本确定提供建造服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

23、政府补助

√适用 □不适用

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

本集团采用总额法对政府补助进行核算。

与收益相关的政府补助，用于补偿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或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

（1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、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未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

（1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

25、租赁

√适用 □不适用

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

(1) 作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：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（扣除已享受的租赁激励相关金额）；承租人发生的初始直接费用；承租人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。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。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化、用于确定租赁付款额的指数

或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

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

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对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。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

(2) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

租赁开始日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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，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。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

26、公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

27、重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

(1) 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货—开

发成本，而建成后用于赚取租金及或资本增值的物业划分为在建工程。建成后，用于出售的物业转入存货—开发产品，而用于赚取租金及或资本增值的物业转入投资性房地产。投资性房地产与自用房地产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。

(2) 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指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。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、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的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度的利润。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

非上市股权投资的公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括现金流量折现法等。要求本集团确定可比上市公司、估计预计未来现金流量和折现率等，因此具有不确定性。

土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据有关税收法律及法规要求而作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

预计负债

本集团因未决诉讼等或有事项产生的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。预计负债的初始计量按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行，并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。诉讼结果存在重大不确定性，可能影响未来年度的利润。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转房地产销售成本。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关的成本记作该期的成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的利润。

固定资产和投资性房地产的可使用年限

本集团对固定资产和投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧或摊销。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值税收入	13%、9%、6%、5%等
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率

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

执行不同企业所得税税率纳税主体如下：

纳税主体名称	主体类型	所得税税率（%）
上海高阳宾馆有限公司	小型微利企业	5
上海政勤企业服务有限公司	小型微利企业	5
芜湖上实空港运营管理有限公司	小型微利企业	5
上海天地行房地产营销有限公司	小型微利企业	5
芜湖银实城市运营管理有限公司	小型微利企业	5

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	112,347.78	112,653.26
银行存款	3,943,094,247.15	4,725,380,507.15
其他货币资金	14,928,963.42	14,933,238.28
存放财务公司存款	-	-
合计	3,958,135,558.35	4,740,426,398.69
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结对使用权有限制的款项总额	17,258,140.81	22,354,527.24

其他说明

于2026年6月30日，本集团银行存款中包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币389,768,635.68元(2025年12月31日：人民币465,637,963.14元)。鉴于上述监管账户仅对其用途施加了宽泛、非特定限制，在该限度内本集团仍具有较大的自主支配权，因此该部分银行存款未被包括在上述用途受限的货币资金中。

2、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（含1年）	259,855,004.08	137,841,026.43
1至2年	4,245,925.58	3,657,410.37
2至3年	2,280,666.15	2,256,112.42
3年以上		
3至4年	1,108,151.55	1,556,564.16
4至5年	3,695,265.15	2,613,513.98
5年以上	937,484.10	772,717.10
合计	272,122,496.61	148,697,344.46

(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	772,717.10	0.28	772,717.10	100.00	-	873,455.10	0.59	772,717.10	88.47	100,738.00
其中：										
单项计提坏账准备	772,717.10	0.28	772,717.10	100.00	-	873,455.10	0.59	772,717.10	88.47	100,738.00
按组合计提坏账准备	271,349,779.51	99.72	2,736,722.69	1.01	268,613,056.82	147,823,889.36	99.41	2,735,195.35	1.85	145,088,694.01
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	271,349,779.51	99.72	2,736,722.69	1.01	268,613,056.82	147,823,889.36	99.41	2,735,195.35	1.85	145,088,694.01
合计	272,122,496.61	100.00	3,509,439.79	1.29	268,613,056.82	148,697,344.46	100.00	3,507,912.45	2.36	145,189,432.01

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				期初余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	坏账准备
上海闵行上蔬永辉生鲜食品有限公司	772,717.10	772,717.10	100.00	预计无法收回	772,717.10	772,717.10
上海实银资产管理有限公司	-	-	-	/	100,738.00	-
合计	772,717.10	772,717.10	100.00	/	873,455.10	772,717.10

按组合计提坏账准备:

√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 (%)
1 年以内	259,855,004.08	357,836.38	0.14
1 年至 2 年	4,245,925.58	140,603.04	3.31
2 年至 3 年	2,280,666.15	174,322.54	7.64
3 年至 4 年	1,108,151.55	133,944.65	12.09
4 年至 5 年	3,695,265.15	1,847,632.58	50.00
5 年以上	164,767.00	82,383.50	50.00
合计	271,349,779.51	2,736,722.69	1.01

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	772,717.10	-	-	-	-	772,717.10
按组合计提坏账准备	2,735,195.35	25,905.71	24,378.37	-	-	2,736,722.69
合计	3,507,912.45	25,905.71	24,378.37	-	-	3,509,439.79

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	40,000,000.00	-	40,000,000.00	14.70	-
第二名	11,785,941.86	-	11,785,941.86	4.33	35,357.83
第三名	6,242,089.97	-	6,242,089.97	2.29	18,726.27
第四名	5,563,130.78	-	5,563,130.78	2.05	1,064,036.13
第五名	5,148,936.81	-	5,148,936.81	1.89	15,446.81
合计	68,740,099.42	-	68,740,099.42	25.26	1,133,567.04

3、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	8,394,853.10	93.80	9,944,257.28	94.82
1 至 2 年	228,570.53	2.55	213,596.05	2.04
2 至 3 年	-	-	271,021.18	2.58
3 年以上	326,542.90	3.65	59,090.08	0.56
合计	8,949,966.53	100.00	10,487,964.59	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

/

(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：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	2,653,261.93	29.65
第二名	2,601,180.80	29.06
第三名	300,478.57	3.36
第四名	281,132.06	3.14
第五名	267,452.82	2.99
合计	6,103,506.18	68.20

4、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	209,125.71	209,125.71
其他应收款	156,460,130.37	106,119,369.87
合计	156,669,256.08	106,328,495.58

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
上海泽虹置业有限公司	209,125.71	209,125.71
合计	209,125.71	209,125.71

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（含1年）	110,889,676.80	47,801,318.80
1至2年	7,658,657.23	18,534,208.27
2至3年	9,361,302.39	11,206,285.04
3年以上	534,743,284.18	534,426,956.03
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	662,652,920.60	611,968,768.14

(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
应收关联方款	535,570,757.56	474,233,202.65
其他往来款项	28,300,473.31	39,666,599.32
押金、保证金、备用金	53,470,360.91	54,752,136.39
垫付物业维修基金	37,782,502.45	36,631,723.25
其他	7,528,826.37	6,685,106.53
合计	662,652,920.60	611,968,768.14

(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)	
2026年1月1日余额	284,313.86	28,384,909.71	477,180,174.70	505,849,398.27
2026年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-228,065.46	228,065.46		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	355,322.10	49,645.58		404,967.68
本期转回		56,075.72		56,075.72
本期转销				
本期核销				
其他变动		-5,500.00		-5,500.00
2026年6月30日余额	411,570.50	28,601,045.03	477,180,174.70	506,192,790.23

(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	505,849,398.27	404,967.68	56,075.72	-	-5,500.00	506,192,790.23
合计	505,849,398.27	404,967.68	56,075.72	-	-5,500.00	506,192,790.23

(5) 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
上海上实龙创智能科技股份有限公司	461,671,272.73	69.67	应收关联方款	3 年以上	461,671,272.73
青岛上实城市发展有限公司	62,044,733.00	9.36	应收关联方款	1 年以内	-
杭州市余杭区房地产管理处	20,556,425.60	3.10	押金、保证金、备用金	3 年以上	10,278,212.80
湖州市吴兴区住房和城乡建设局	12,501,422.00	1.89	押金、保证金、备用金	3 年以上	6,250,711.00
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	6,551,756.25	0.99	应收关联方款	1 年以内、1-2 年	-
合计	563,325,609.58	85.01	/	/	478,200,196.53

注：青岛上实城市发展有限公司于本期末已不再纳入公司合并财务报表范围，详见附注八、1。

5、 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						
在产品						
库存商品	810,208.60	-	810,208.60	829,744.36	-	829,744.36
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	9,830,159,764.90	306,667,981.16	9,523,491,783.74	9,350,696,330.42	306,667,981.16	9,044,028,349.26
开发产品	6,095,428,116.10	2,025,538,747.59	4,069,889,368.51	6,301,352,773.15	2,132,075,031.64	4,169,277,741.51
发出商品						
低值易耗品	937,187.75	-	937,187.75	1,054,699.58	-	1,054,699.58
合计	15,927,335,277.35	2,332,206,728.75	13,595,128,548.60	15,653,933,547.51	2,438,743,012.80	13,215,190,534.71

(2) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	期初余额
上海北外滩90号地块	2024年	2029 年	73.75	5,139,108,859.49	5,040,781,397.94
朱家角生态居住区D2地块项目	2024年	2028年	60.00	1,606,714,199.50	1,249,490,593.58
宝山区吴淞创新城15更新单元03-02地块项目	2023年	2027年	15.09	1,238,298,926.46	1,221,055,389.21
青岛·啤酒城	2012年	-	75.00	1,112,451,555.49	1,112,266,341.83
宝山区吴淞创新城15更新单元04-02地块项目	-	-	17.20	429,787,289.84	423,303,673.74
泉州·海上海	2015年	-	76.00	193,596,109.46	193,596,109.46
大理洱海庄园	2006年	-	12.85	80,822,386.48	80,822,386.48
湖州市湖东区HD48号地块	2008年	-	0.97	29,380,438.18	29,380,438.18
合计				9,830,159,764.90	9,350,696,330.42

(3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
苏州·海上都荟	2022 年	3,040,262,418.75	-	185,629,005.97	2,854,633,412.78
泉州海上海格兰郡	2022 年	714,025,677.32	-	159,500.40	713,866,176.92
泉州海上海领海苑	2017 年/2018 年	676,119,639.29	-	14,931,244.35	661,188,394.94
长沙丰盛时代大厦	2016 年	483,781,729.14	-	-	483,781,729.14
泉州海上海依云轩	2021 年	414,110,383.64	-	2,086,240.91	412,024,142.73
成都海上海	2015 年	173,779,072.74	-	165,956.18	173,613,116.56
上海海源别墅项目	2024 年	161,714,846.50	-	-	161,714,846.50
上海嘉定·海上荟	2016 年	94,911,572.21	-	559,309.96	94,352,262.25
湖州天澜湾	2019 年	89,189,293.13	-	-	89,189,293.13
上海胶州路、瑞金南路等房产	2017 年/2018 年	87,727,418.14	-	-	87,727,418.14
上海青浦海上海四期	2020 年	83,946,768.09	-	814,383.53	83,132,384.56
上海青浦海上海五期	2023 年	59,534,898.26	-	267,572.58	59,267,325.68
上海青浦和墅	2021 年	32,460,413.81	-	-	32,460,413.81
上海·宝山海上菁英二期	2022 年	30,586,917.37	-	-	30,586,917.37
杭州余杭·白洋港城一期	2018 年	30,186,829.06	-	-	30,186,829.06
重庆海上海	2018 年	29,597,616.53	-	-	29,597,616.53
上海·宝山海上菁英一期	2022 年	28,706,445.75	-	232,777.29	28,473,668.46
上海嘉定·海上公元	2018 年	26,006,756.44	-	36,265.88	25,970,490.56
湖州雍景湾	2020 年	20,589,267.94	-	-	20,589,267.94
重庆水天花园	2011 年	11,747,637.60	-	-	11,747,637.60
上海黄浦新苑二期	2008 年	11,683,025.28	-	1,042,400.00	10,640,625.28
上海青浦海上郡	2016 年	684,146.16	-	-	684,146.16
合计		6,301,352,773.15	-	205,924,657.05	6,095,428,116.10

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

被抵押的存货项目	被抵押存货期末账面价值	抵押目的
上海北外滩90号地块	513,910.89万元	长期借款52,139.28万元
宝山区吴淞创新城15更新单元03-02地块项目	123,829.89万元	长期借款12,653.82万元
朱家角生态居住区D2地块项目	160,671.42万元	长期借款60,088.86万元

(5) 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	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	306,667,981.16					306,667,981.16
开发产品	2,132,075,031.64			106,536,284.05		2,025,538,747.59
合计	2,438,743,012.80			106,536,284.05		2,332,206,728.75

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	存货成本高于其可变现净值	-	-
开发产品	存货成本高于其可变现净值	-	-
发出商品	存货成本高于其可变现净值	-	-
库存商品	存货成本高于其可变现净值	-	-
合同履约成本	存货成本高于其可变现净值	-	-

(6) 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

本年存货中利息资本化金额为人民币 54,967,932.30 元（2025 年 12 月 31 日：人民币 105,948,235.35 元）。

6、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		
应收退货成本		
补偿性资产		
预缴企业所得税	257,806,917.16	214,171,536.31
预缴增值税	127,180,596.16	129,928,375.46
待抵扣增值税	123,767,883.22	99,519,374.57
预缴土地增值税	104,601,912.06	91,698,987.55
预缴城市维护建设税	3,791,214.60	1,075,691.11
预缴教育费附加	2,679,079.96	734,852.46
其他	639,054.61	194,961.65
合计	620,466,657.77	537,323,779.11

7、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 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	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												
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	4,786,024,126.82				-1,101,469.42						4,784,922,657.40	
小计	4,786,024,126.82				-1,101,469.42						4,784,922,657.40	
二、联营企业												
上海实银资产管理有限公司	-				-						-	
上海帷迦科技有限公司	-				-						-	
宁波帷迦投资管理有限公司	492,819.48				-409.95						492,409.53	
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业 (有限合伙)	45,246,435.84	31,537,271.12		16,140,443.56	-2,640,648.91						26,465,343.37	31,537,271.12
上海实银股权投资基金管理中心 (有限合伙)（注）	-				-						-	
Weplus Capital Company Limited (注)	-				-						-	
上海泽虹置业有限公司	99,266,265.40				-1,572,753.68						97,693,511.72	
上海青悦房地产开发有限公司	88,214,645.30				1,221,688.39						89,436,333.69	
小计	233,220,166.02	31,537,271.12		16,140,443.56	-2,992,124.15						214,087,598.31	31,537,271.12
合计	5,019,244,292.84	31,537,271.12		16,140,443.56	-4,093,593.57						4,999,010,255.71	31,537,271.12

其他说明

注：截至 2026 年 6 月 30 日，上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）、Weplus Capital Company Limited 已经工商登记设立，但尚未出资到位。

8、 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确 认的股 利收入	累计计入其他 综合收益的利 得	累计计入其他 综合收益的损 失	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因
		追加 投资	减少投资	本期计入其他综 合收益的利得	本期计入其他综 合收益的损失	其他					
上海海外联合投资股份有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	不以出售为目的
上海实业开发有限公司	81,000,000.00	-	-	-	-	-	81,000,000.00	-	17,164,611.24	-	不以出售为目的
四川川沪合作创新股权投资基金 合伙企业（有限合伙）	76,901,142.25	-	4,750,410.85	-	-	-	72,150,731.40	-	4,361,084.72	-	不以出售为目的
上海瑞力文化科创股权投资基金 合伙企业（有限合伙）	29,444,722.73	-	38,862.78	-	-	-	29,405,859.95	-	1,784,498.79	-	不以出售为目的
上海誉德动力技术集团股份有限 公司	1,136,538.33	-	-	-	-	-	1,136,538.33	-	-	9,363,461.67	不以出售为目的
合计	188,482,403.31	-	4,789,273.63	-	-	-	183,693,129.68	-	23,310,194.75	159,363,461.67	/

9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,070,102,779.43	6,070,102,779.43
2.本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	101,532,288.10	101,532,288.10
(1) 处置	112,936.16	112,936.16
(2) 其他转出	101,419,351.94	101,419,351.94
4.期末余额	5,968,570,491.33	5,968,570,491.33
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	1,749,410,247.98	1,749,410,247.98
2.本期增加金额	81,803,175.75	81,803,175.75
(1) 计提或摊销	81,803,175.75	81,803,175.75
3.本期减少金额	32,871,575.10	32,871,575.10
(1) 处置	44,256.87	44,256.87
(2) 其他转出	32,827,318.23	32,827,318.23
4.期末余额	1,798,341,848.63	1,798,341,848.63
三、减值准备		
1.期初余额	169,374,867.94	169,374,867.94
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额	15,084,204.81	15,084,204.81
(1) 处置		
(2) 其他转出	15,084,204.81	15,084,204.81
4.期末余额	154,290,663.13	154,290,663.13
四、账面价值		
1.期末账面价值	4,015,937,979.57	4,015,937,979.57
2.期初账面价值	4,151,317,663.51	4,151,317,663.51

其他说明

√适用 □不适用

本期青岛上实城市发展有限公司不再纳入公司合并财务报表范围，详见附注八、1，因此将青岛上实城市发展有限公司持有的投资性房地产予以转出。

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

项目	账面价值	抵押目的
上海杨浦区“海上海”项目	28,585.30 万元	长期借款 7,557 万元及一年内到期非流动负债 8,500 万元
金钟广场	30,407.17 万元	长期借款 74,000 万元及一年内到期非流动负债 2,750 万元
上海·宝山海上菁英二期长租公寓	27,944.53 万元	长期借款 7,970 万元及一年内到期非流动负债 230 万元
上海·宝山海上菁英一期长租公寓	25,457.37 万元	长期借款 7,000 万元及一年内到期非流动负债 200 万元

10、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	1,868,207,645.75	1,924,934,045.69
固定资产清理		
合计	1,868,207,645.75	1,924,934,045.69

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	电器及运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	2,201,675,434.83	52,641,148.77	147,378,281.36	2,401,694,864.96
2.本期增加金额	-	656,980.41	3,085,356.86	3,742,337.27
(1) 购置	-	656,980.41	3,085,356.86	3,742,337.27
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	1,905,108.79	2,586,711.30	590,913.24	5,082,733.33
(1) 处置或报废	1,905,108.79	2,586,711.30	590,913.24	5,082,733.33
4.期末余额	2,199,770,326.04	50,711,417.88	149,872,724.98	2,400,354,468.90
二、累计折旧				
1.期初余额	350,285,419.89	41,853,920.25	84,621,479.13	476,760,819.27
2.本期增加金额	46,274,976.81	457,473.83	11,512,286.71	58,244,737.35
(1) 计提	46,274,976.81	457,473.83	11,512,286.71	58,244,737.35
3.本期减少金额	1,116,201.22	1,660,610.24	81,922.01	2,858,733.47
(1) 处置或报废	1,116,201.22	1,660,610.24	81,922.01	2,858,733.47
4.期末余额	395,444,195.48	40,650,783.84	96,051,843.83	532,146,823.15
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,804,326,130.56	10,060,634.04	53,820,881.15	1,868,207,645.75
2.期初账面价值	1,851,390,014.94	10,787,228.52	62,756,802.23	1,924,934,045.69

11、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	30,158,784.16	30,158,784.16
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	30,158,784.16	30,158,784.16
二、累计折旧		
1.期初余额	17,490,673.55	17,490,673.55
2.本期增加金额	2,833,071.44	2,833,071.44
(1)计提	2,833,071.44	2,833,071.44
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	20,323,744.99	20,323,744.99
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	9,835,039.17	9,835,039.17
2.期初账面价值	12,668,110.61	12,668,110.61

12、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	车辆使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	2,160,000.00	777,000.00	2,937,000.00
2.本期增加金额			
(1)购置			
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	2,160,000.00	777,000.00	2,937,000.00
二、累计摊销			
1.期初余额	1,632,000.00	777,000.00	2,409,000.00
2.本期增加金额	36,000.00		36,000.00
(1) 计提	36,000.00		36,000.00

3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	1,668,000.00	777,000.00	2,445,000.00
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	492,000.00	-	492,000.00
2.期初账面价值	528,000.00	-	528,000.00

13、商誉

(1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	40,456,329.28			40,456,329.28
合计	40,456,329.28			40,456,329.28

其他说明

√适用 □不适用

该商誉系 2015 年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时，该公司在上海上实（集团）有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的商誉，即上海上实（集团）有限公司通过非同一控制下企业合并于 2014 年 7 月起控制上海上投控股有限公司时的收购溢价。该商誉所在资产组为上海上投控股有限公司中从事物业管理业务的相关经营性长期资产，即上海上投控股有限公司全资子公司上海新世纪房产服务有限公司的经营性长期资产所构成的资产组，与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

14、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负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
非同一控制下企业合并公允价值调整	61,501,245.60	15,375,311.40	61,978,023.92	15,494,505.98
合计	61,501,245.60	15,375,311.40	61,978,023.92	15,494,505.98

15、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
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
待抵扣增值税	38,490,781.20	-	38,490,781.20	29,813,536.20	-	29,813,536.20
其他	4,278,087.16	-	4,278,087.16	1,126,160.00	-	1,126,160.00
合计	42,768,868.36	-	42,768,868.36	30,939,696.20	-	30,939,696.20

16、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	1,726	1,726	其他	银行监管户及司法冻结	2,235	2,235	冻结	银行存款冻结及保证金
应收票据								
存货	798,412	798,412	抵押	长期借款 124,882 万元	751,133	751,133	抵押	长期借款 78,839 万元
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	127,823	112,394	抵押	长期借款 126,812 万元及一年内到期非流动负债 81,885 万元	176,888	114,032	抵押	长期借款 102,507 万元及一年内到期非流动负债 11,400 万元
合计	927,961	912,532	/	/	930,256	867,400	/	/

17、短期借款

(1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	95,000,000.00	-
合计	95,000,000.00	-

18、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
应付工程款	365,437,066.20	517,324,647.14
应付购货款	22,744,747.79	25,948,894.44
合计	388,181,813.99	543,273,541.58

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
1-2 年（含 2 年）	2,206,533.13	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
2-3 年（含 3 年）	156,384,939.58	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
3 年以上	23,979,806.82	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
合计	182,571,279.53	/

19、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
预收租金款	23,742,340.55	24,020,980.00
其他	1,931,800.66	729,414.61
合计	25,674,141.21	24,750,394.61

20、合同负债

(1) 合同负债情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,696,926,729.39	1,565,636,906.83
预收物业管理费	39,823,616.84	38,209,783.91
预收工程款	-	-
其他	10,469,171.46	11,096,938.96
合计	1,747,219,517.69	1,614,943,629.70

21、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	83,952,670.58	448,849,179.76	483,384,938.78	49,416,911.56
二、离职后福利-设定提存计划	1,724,642.37	54,853,544.23	55,051,985.64	1,526,200.96
三、辞退福利	7,890,538.00	4,991,096.04	2,088,894.49	10,792,739.55
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	93,567,850.95	508,693,820.03	540,525,818.91	61,735,852.07

(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	72,409,377.85	371,765,002.43	409,073,535.59	35,100,844.69
二、职工福利费	1,086,948.00	20,686,181.62	21,771,509.62	1,620.00
三、社会保险费	2,632,945.26	29,536,314.89	28,457,649.47	3,711,610.68
其中：医疗保险费	1,108,114.89	26,947,522.88	26,972,360.29	1,083,277.48
工伤保险费	36,981.13	946,625.57	947,770.20	35,836.50
生育保险费	2,144.13	65,397.17	65,210.66	2,330.64
其他	1,485,705.11	1,576,769.27	472,308.32	2,590,166.06
四、住房公积金	803,270.00	19,429,346.40	19,438,989.60	793,626.80
五、工会经费和职工教育经费	7,020,129.47	7,432,334.42	4,643,254.50	9,809,209.39
合计	83,952,670.58	448,849,179.76	483,384,938.78	49,416,911.56

(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	1,656,314.58	49,021,332.45	49,223,948.33	1,453,698.70
2、失业保险费	75,944.03	1,596,332.87	1,601,722.26	70,554.64
3、企业年金缴费	-7,616.24	4,235,878.91	4,226,315.05	1,947.62
合计	1,724,642.37	54,853,544.23	55,051,985.64	1,526,200.96

22、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
土地增值税	431,996,861.09	432,249,553.45
企业所得税	18,182,164.73	23,060,060.64
增值税	19,331,960.16	15,987,353.61
房产税	9,113,178.76	8,511,931.94
个人所得税	257,960.22	358,668.55
城市维护建设税	986,507.49	704,135.12
土地使用税	488,178.65	1,828,168.99
教育费附加	1,346,958.95	1,119,935.13
其他	403,632.26	383,899.25
合计	482,107,402.31	484,203,706.68

23、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	45,564.43	45,564.43
其他应付款	832,463,344.88	804,024,387.52
合计	832,508,909.31	804,069,951.95

(2) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
福建省泉州丰盛集团有限公司	45,564.43	45,564.43
合计	45,564.43	45,564.43

(3) 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
其他应付、暂收款项	832,463,344.88	804,024,387.52
合计	832,463,344.88	804,024,387.52

24、一年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

(1) 一年内到期的非流动负债类别

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,902,250,000.00	5,099,970,000.00
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的租赁负债	4,621,999.60	5,904,258.78
合计	7,906,871,999.60	5,105,874,258.78

其他说明：

(2) 一年内到期的长期借款**① 一年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	7,785,450,000.00	4,985,970,000.00
抵押借款	116,800,000.00	114,000,000.00
合计	7,902,250,000.00	5,099,970,000.00

期末余额中无逾期一年内到期的长期借款展期的情况。

② 一年内到期的长期借款分类说明**1) 抵押借款**

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
上海杨浦区“海上海”项目	28,585.30 万元	长期借款 7,557 万元及一年内到期非流动负债 8,500 万元
金钟广场	30,407.17 万元	长期借款 74,000 万元及一年内到期非流动负债 2,750 万元
上海·宝山海上菁英二期长租公寓	27,944.53 万元	长期借款 7,970 万元及一年内到期非流动负债 230 万元
上海·宝山海上菁英一期长租公寓	25,457.37 万元	长期借款 7,000 万元及一年内到期非流动负债 200 万元

25、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	148,817,925.48	141,072,319.50
合计	148,817,925.48	141,072,319.50

26、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		
保证借款		
信用借款	11,494,985,000.00	12,068,820,000.00
抵押借款	2,330,888,936.01	1,927,455,799.95
一年内到期的长期借款	-7,902,250,000.00	-5,099,970,000.00
合计	5,923,623,936.01	8,896,305,799.95

(2) 长期借款分类的说明：

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
上海杨浦区“海上海”项目	28,585.30 万元	长期借款 7,557 万元及一年内到期非流动负债 8,500 万元
金钟广场	30,407.17 万元	长期借款 74,000 万元及一年内到期非流动负债 2,750 万元
上海·宝山海上菁英二期长租公寓	27,944.53 万元	长期借款 7,970 万元及一年内到期非流动负债 230 万元
上海·宝山海上菁英一期长租公寓	25,457.37 万元	长期借款 7,000 万元及一年内到期非流动负债 200 万元
朱家角生态居住区 D2 地块项目	160,671.42 万元	长期借款 60,089 万元
宝山区吴淞创新城 15 更新单元 03-02 地块项目	123,829.90 万元	长期借款 12,654 万元
上海北外滩 90 号地块	513,910.89 万元	长期借款 52,139 万元

27、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
租赁付款额现值	10,253,691.83	13,365,483.70
减：一年内到期的租赁负债	4,621,999.60	5,904,258.78
合计	5,631,692.23	7,461,224.92

28、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	1,844,562,892.00						1,844,562,892.00

29、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）	2,684,852,733.14	12,418,581.32	-	2,697,271,314.46
其他资本公积	1,336,294,039.69	-	-	1,336,294,039.69
合计	4,021,146,772.83	12,418,581.32	-	4,033,565,354.15

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2026 年 3 月，上海上实物业管理有限公司少数股东退出，导致本公司资本公积增加 12,418,581.32 元。

30、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	-136,053,266.92							-136,053,266.92
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-136,053,266.92							-136,053,266.92
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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-136,053,266.92							-136,053,266.92

31、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	592,929,840.97	-	-	592,929,840.97
任意盈余公积	141,553.86	-	-	141,553.86
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	593,071,394.83	-	-	593,071,394.83

32、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	4,112,866,344.31	4,739,005,398.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	4,112,866,344.31	4,739,005,398.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-257,586,212.47	-618,020,220.58
减：提取法定盈余公积		8,118,833.45
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,855,280,131.84	4,112,866,344.31

33、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	1,011,703,845.68	887,453,972.25	1,215,570,283.54	946,554,121.22
其他业务	4,001,540.21	2,783,911.00	16,849,241.88	4,394,468.26
合计	1,015,705,385.89	890,237,883.25	1,232,419,525.42	950,948,589.48

(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		
房地产销售	102,640,445.54	103,492,903.51
工程项目收入	792,452.83	844,424.33
房地产租赁	173,321,241.88	85,538,058.67
物业管理服务	634,422,909.18	584,438,025.13
酒店经营收入	100,526,796.25	113,140,560.61
其他业务	4,001,540.21	2,783,911.00
按经营地区分类		
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		

按合同期限分类		
按销售渠道分类		
按行业分类		
房地产行业	1,014,912,933.06	889,393,458.92
建筑施工业	792,452.83	844,424.33
合计	1,015,705,385.89	890,237,883.25

(3) 履约义务的说明

√适用 □不适用

确认的收入来源于：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
合同负债年初账面价值	30,111,356.48	234,189,727.29

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,255,789,718.51元，其中：

1,084,193,303.14元预计将于一年内确认收入。

34、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
房产税	27,104,788.93	28,176,933.11
土地增值税	3,832,522.44	10,794,408.03
城市维护建设税	2,647,108.19	3,011,180.28
土地使用税	2,132,863.21	2,416,905.95
教育费附加	1,987,750.09	2,457,102.39
印花税	359,750.31	368,301.93
其他	1,680,957.31	158,687.99
合计	39,745,740.48	47,383,519.68

35、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
广告宣传类费用	7,923,371.12	11,661,799.49
代理佣金类费用	7,484,566.03	6,966,810.85
人员薪酬类费用	2,868,308.37	4,234,493.18
日常业务类费用	1,676,992.88	1,175,265.35
空置房管理费	2,683,392.35	2,934,158.42
折旧摊销类费用	3,389,702.94	3,393,397.75
其他	68,710.77	376,363.49
合计	26,095,044.46	30,742,288.53

36、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
人员薪酬类费用	116,740,683.80	126,809,212.10
日常业务类费用	12,261,705.60	16,520,507.46
折旧摊销类费用	4,609,436.75	5,520,681.63
其他	2,468,510.07	5,397,712.72
合计	136,080,336.22	154,248,113.91

37、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	127,901,429.19	155,592,513.73
利息收入	-8,739,848.42	-13,845,413.30
汇兑损失	-	-
汇兑收益	-	-
其他支出	611,810.69	659,735.05
合计	119,773,391.46	142,406,835.48

38、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
政府补助	8,974,000.00	16,190,510.00
增值税进项税额加计抵减	-	-
其他	1,424,301.96	623,488.47
合计	10,398,301.96	16,813,998.47

39、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	-4,093,593.57	-5,903,146.71
处置长期股权投资产生的投资收益	-33,012,594.96	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-37,106,188.53	-5,903,146.71

40、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-1,527.34	1,636.98
其他应收款坏账损失	-348,891.96	50,971.66
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-350,419.30	52,608.64

41、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-	-638,857,825.52
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-	-638,857,825.52

42、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	4,701,204.20	-
非流动资产处置损失	-11,652.21	-87,102.24
合计	4,689,551.99	-87,102.24

43、营业外收入

√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	328,742.90	5,069.92	328,742.90
其中：固定资产处置利得	328,742.90	5,069.92	328,742.90
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			

违约金及补偿款	8,188.30	222,996.59	8,188.30
其他	5,039,348.23	10,342,802.49	5,039,348.23
合计	5,376,279.43	10,570,869.00	5,376,279.43

44、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	1,969.60	3,128.85	1,969.60
其中：固定资产处置损失	1,969.60	3,128.85	1,969.60
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	-	13,482.05	-
违约金及补偿款	258,340.31	14,559.39	258,340.31
滞纳金	3,408,034.69	-	3,408,034.69
其他	-	182,734.77	-
合计	3,668,344.60	213,905.06	3,668,344.60

45、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	51,110,896.23	2,913,210.53
递延所得税费用	-119,194.58	-
合计	50,991,701.65	2,913,210.53

(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	-216,887,829.03
按法定/适用税率计算的所得税费用	-54,221,957.26
子公司适用不同税率的影响	-573,622.70
调整以前期间所得税的影响	9,335.35
非应税收入的影响	-30,054.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,056,386.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,207,755.71
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	103,231,562.61
其他	2,727,807.37
所得税费用	50,991,701.65

46、其他综合收益

√ 适用 □ 不适用

详见附注七、30

47、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
往来款	197,552,457.38	276,940,873.27
其他收益	10,398,301.96	16,813,998.47
营业外收入	5,376,279.43	10,570,869.00
利息收入	8,739,848.42	13,845,413.30
合计	222,066,887.19	318,171,154.04

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
往来款	205,419,788.69	311,735,915.95
销售费用	19,837,033.15	23,114,397.60
管理费用	14,730,215.67	21,918,220.18
研发费用	-	-
手续费	611,810.69	659,735.05
营业外支出	3,666,375.00	213,905.06
合计	244,265,223.20	357,642,173.84

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目投资款收回	12,607,542.32	-
收到上海实业开发有限公司股利	-	84,578,269.61
合计	12,607,542.32	84,578,269.61

支付的重要的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
瑞力文化科创股权投资基金合伙企业	-	7,500,000.00
合计	-	7,500,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

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

退还少数股东投资款	34,925,700.00	-
使用权资产租赁费	3,246,857.78	2,780,048.86
合计	38,172,557.78	2,780,048.86

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款-往来款	430,400.00					430,400.00
其他应付款-应付股利	45,564.43					45,564.43
长期借款 (含一年内到期)	13,996,275,799.95	1,664,933,136.06		1,740,335,000.00		13,920,873,936.01
租赁负债 (含一年内到期)	13,365,483.70		191,230.95	3,303,022.82		10,253,691.83
合计	14,010,117,248.08	1,664,933,136.06	191,230.95	1,743,638,022.82		13,931,603,592.27

48、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	-267,879,530.68	-713,847,535.61
加：资产减值准备		638,857,825.52
信用减值损失	350,419.30	-52,608.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,244,737.35	58,795,081.99
使用权资产摊销	2,833,071.44	2,430,145.74
无形资产摊销	36,000.00	113,700.00
投资性房地产摊销	81,803,175.75	82,169,614.49
长期待摊费用摊销		
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)	-4,689,551.99	87,102.24
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,969.60	3,128.85
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	127,901,429.19	155,592,513.73
投资损失(收益以“-”号填列)	37,106,188.53	5,903,146.71
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-119,194.58	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-324,970,081.58	-187,154,210.58
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-108,631,553.83	-139,856,559.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-109,413,969.57	-1,031,140,001.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-507,426,891.07	-1,128,098,655.95
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	3,940,877,417.54	2,917,238,482.04
减: 现金的期初余额	4,718,071,871.45	4,089,087,595.04
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	-777,194,453.91	-1,171,849,113.00

(2) 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	3,940,877,417.54	4,718,071,871.45
其中: 库存现金	112,347.78	112,653.26
可随时用于支付的银行存款	3,939,949,495.45	4,717,135,802.14
可随时用于支付的其他货币资金	815,574.31	823,416.05
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,940,877,417.54	4,718,071,871.45
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

√适用 □不适用

项目	期末余额	期初余额
货币资金(附注七、1)	3,958,135,558.35	4,740,426,398.69
减: 非现金及现金等价物	17,258,140.81	22,354,527.24
加: 其他		
期末现金余额	3,940,877,417.54	4,718,071,871.45
其中: 库存现金	112,347.78	112,653.26
可随时用于支付的银行存款	3,939,949,495.45	4,717,135,802.14
可随时用于支付的其他货币资金	815,574.31	823,416.05

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	3,144,751.70	8,244,705.01	银行冻结等
其他货币资金	14,113,389.11	14,109,822.23	保证金
合计	17,258,140.81	22,354,527.24	/

49、租赁**(1) 作为承租人**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
租赁负债利息费用	103,985.17	231,785.69
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁及低价值租赁费用	10,247,561.80	10,614,007.12
与租赁相关的总现金流出	14,062,962.71	14,114,734.92

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、运输设备和其他设备，房屋及建筑物的租赁期通常为 1-5 年，运输设备和其他设备的租赁期通常为 1 年。

使用权资产，参见附注七、11；对短期租赁和低价值资产租赁的简化处理，参见附注五、25；租赁负债，参见附注七、27。

(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

	本期发生额	上期发生额
租赁收入	173,321,241.88	183,466,325.72

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	231,159,045.20	271,296,938.48
第二年	152,437,232.39	165,979,249.13
第三年	105,992,068.04	114,261,616.07
第四年	79,260,699.21	98,108,236.30
第五年	62,892,938.38	68,370,331.16
五年后未折现租赁收款额总额	80,819,851.30	107,863,315.96

八、合并范围的变更

1、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权 的时点	丧失控 制权时 点的处 置价款	丧失控制 权时点的 处置比例 (%)	丧失控制权 时点的处置 方式	丧失控制权时点的 判断依据	处置价款与处置投 资对应的合并财务 报表层面享有该子 公司净资产份额的 差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例 (%)	丧失控制权 之日合并财 务报表层面 剩余股权的 账面价值	丧失控制权 之日合并财 务报表层面 剩余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之日 合并财务报表层 面剩余股权公允 价值的确定方法 及主要假设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益或留存收 益的金额
青岛上实城市 发展有限公司	2026 年 5 月 12 日	-	76.00	破产清算	破产管理人接管	129,407,446.77	-	-	-	-	不适用	-

青岛上实城市发展有限公司于 2026 年 4 月 15 日依法向人民法院申请破产清算。于 2026 年 5 月 12 日，山东齐鲁（青岛）律师事务所被指定为青岛上实城市发展有限公司的破产管理人，本集团失去青岛上实城市发展有限公司的控制权，不再纳入集团合并报表范围。

2、 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

2026 年 6 月，本集团的子公司上海上实北外滩城市运营管理有限公司新设成立。

九、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	
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海市	49,019.61	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
成都上实置业有限公司	成都市	14,300.00	成都市	房地产开发	50.40	49.60	投资设立
重庆华新国际实业有限公司	重庆市	16,456.43	重庆市	房地产开发	100.00	-	非同一控制合并取得
成都上实锦绣物业服务有限公司	成都市	1,000.00	成都市	物业服务	-	100.00	非同一控制合并取得
青岛美高梅酒店有限公司	青岛市	1,000.00	青岛市	酒店管理	-	100.00	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	50,000.00	上海市	实业投资	100.00	-	同一控制合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	1,000.00	大理市	房地产开发	-	75.00	同一控制合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	2,000.00	湖州市	房地产开发	20.00	80.00	同一控制合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	100.00	湖州市	房地产开发	100.00	-	非同一控制合并取得
上海上实南开地产有限公司	上海市	22,367.45	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实南开房地产营销有限公司	上海市	500.00	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制合并取得
上海金钟商业发展有限公司	上海市	4,100.00	上海市	房地产经营	90.00	-	同一控制合并取得
上海高阳宾馆有限公司	上海市	400.00	上海市	房地产经营	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实物业管理有限公司	上海市	1,020.00	上海市	物业服务	100.00	-	同一控制合并取得
上实发展(青岛)投资开发有限公司	青岛市	57,884.15	青岛市	房地产开发	87.91	12.09	同一控制合并取得
上海丰泽置业有限公司	上海市	50,000.00	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	87,339.80	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	2,000.00	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州上实置业有限公司	杭州市	5,000.00	杭州市	房地产开发	-	85.00	投资设立
上海实锐投资管理有限公司	上海市	2,000.00	上海市	投资管理	-	100.00	投资设立
上海实悦投资管理有限公司	上海市	3,000.00	上海市	投资管理	-	51.00	投资设立
上海尚实餐饮有限公司	上海市	50.00	上海市	餐饮服务	-	100.00	投资设立
湖南丰盛房地产开发有限公司	长沙市	3,000.00	长沙市	房地产开发	90.00	-	非同一控制合并取得

重庆海上海置业有限公司	重庆市	1,000.00	重庆市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海锐珩投资管理有限公司	上海市	100.00	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海锐翎投资管理有限公司	上海市	100.00	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海上投控股有限公司	上海市	200,000.00	上海市	投资管理	100.00	-	同一控制合并取得
上海上投置业发展有限公司	上海市	3,000.00	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
上海新世纪房产服务有限公司	上海市	500.00	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海汇通房地产有限公司	上海市	106,000.00	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
湖州湖嵘房地产开发有限公司	湖州市	2,000.00	湖州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
湖州湖屹房地产开发有限公司	湖州市	2,000.00	湖州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海嘉荟房地产有限公司	上海市	2,500.00	上海市	房地产开发	60.00	40.00	非同一控制合并取得
上海瑞陟投资管理有限公司	上海市	3,000.00	上海市	投资管理	100.00	-	非同一控制合并取得
杭州上实房地产开发有限公司	杭州市	1,000.00	杭州市	房地产开发	-	85.00	同一控制合并取得
泉州市上实投资发展有限公司	泉州市	58,823.53	泉州市	房地产开发	100.00	-	非同一控制合并取得
上海上实商业管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市	资产管理	-	100.00	同一控制合并取得
苏州上实置业有限公司	苏州市	2,000.00	苏州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海政勤企业服务有限公司	上海市	500.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	投资设立
芜湖上实空港运营管理有限公司	芜湖市	500.00	芜湖市	物业服务	-	55.00	投资设立
上海实誉城市建设管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市	工程管理	100.00	-	投资设立
上海申大物业有限公司	上海市	1,000.00	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海城开商用物业发展有限公司	上海市	500.00	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海实瑞房地产有限公司	上海市	5,968.00	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海宝绘房地产有限公司	上海市	7,566.00	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
湖州瑞恒酒店管理有限公司	湖州市	3,000.00	湖州市	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海实宁置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海锐珏商务咨询有限公司	上海市	1,000.00	上海市	商务咨询	100.00	-	投资设立
上海实玖置业有限公司	上海市	175,000.00	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海天地行房地产营销有限公司	上海市	100.00	上海市	房地产业	-	100.00	同一控制合并取得
上海实淞房地产开发有限公司	上海市	85,000.00	上海市	房地产业	-	100.00	投资设立
芜湖银实城市运营管理有限公司	芜湖市	1,000.00	芜湖市	物业服务	-	58.00	投资设立
上海上实城市运营服务有限公司	上海市	5,000.00	上海市	物业服务	100.00	-	投资设立
上海上实北外滩城市运营管理有限公司	上海市	900.00	上海市	物业服务	-	51.00	投资设立

(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
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00	-2,630,493.22	-	321,257,415.62
上海丰泽置业有限公司	49.00	-7,776,333.98	-	923,462,600.71
上海丰茂置业有限公司	49.00	-1,077,515.54	-	538,333,621.64
上海金钟商业发展有限公司	10.00	1,960,807.94	-	42,580,395.59
大理上实城市发展有限公司	25.00	-116,899.29	-	54,335,056.47
湖南丰盛房地产开发有限公司	10.00	-914,586.04	-	-50,298,964.07
杭州上实置业有限公司	15.00	-111,156.86	-	92,894,999.75

(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
上海上实湖滨新城发展有限公司	658,704,961.95	99,799,510.76	758,504,472.71	102,877,093.89	-	102,877,093.89	666,948,752.06	102,527,957.55	769,476,709.61	108,480,977.28	-	108,480,977.28
上海丰泽置业有限公司	1,897,675,755.62	17,009,105.45	1,914,684,861.07	30,067,309.11	-	30,067,309.11	1,932,871,523.84	17,636,784.20	1,950,508,308.04	50,020,686.73	-	50,020,686.73
上海丰茂置业有限公司	1,704,891,696.91	215,680.52	1,705,107,377.43	5,578,719.87	600,888,613.40	606,467,333.27	1,318,410,942.20	224,504.46	1,318,635,446.66	5,691,893.81	212,104,497.38	217,796,391.19
上海金钟商业发展有限公司	915,796,329.71	304,135,185.04	1,219,931,514.75	54,127,558.82	740,000,000.00	794,127,558.82	907,241,026.82	310,365,274.04	1,217,606,300.86	56,410,424.36	755,000,000.00	811,410,424.36
大理上实城市发展有限公司	218,448,812.03	13,605.90	218,462,417.93	1,122,192.09	-	1,122,192.09	219,263,258.12	14,193.00	219,277,451.12	1,469,628.12	-	1,469,628.12
湖南丰盛房地产开发有限公司	287,386,168.82	773,840.24	288,160,009.06	791,149,649.71	-	791,149,649.71	289,674,651.38	875,605.56	290,550,256.94	784,394,037.20	-	784,394,037.20
杭州上实置业有限公司	619,253,237.59	54,200.11	619,307,437.70	7,439.37	-	7,439.37	620,010,410.84	54,200.11	620,064,610.95	23,566.88	-	23,566.88

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
上海上实湖滨新城发展有限公司	-	-5,368,353.51	-5,368,353.51	6,267,462.00	209,824,689.63	52,279,857.16	52,279,857.16	-37,671,679.22
上海丰泽置业有限公司	477,064.23	-15,870,069.35	-15,870,069.35	-23,021,538.47	1,192,661.47	12,850,280.09	12,850,280.09	-545,223,363.55
上海丰茂置业有限公司	-	-2,199,011.31	-2,199,011.31	-384,815,155.05	-	-389,836.35	-389,836.35	-197,035,472.38
上海金钟商业发展有限公司	39,025,079.83	19,608,079.43	19,608,079.43	20,333,528.48	40,859,997.31	20,774,115.04	20,774,115.04	23,495,927.25
大理上实城市发展有限公司	-	-467,597.16	-467,597.16	2,007,105.81	-	-376,649.22	-376,649.22	-624,667.58
湖南丰盛房地产开发有限公司	2,421,278.05	-9,145,860.39	-9,145,860.39	-1,650,421.73	3,210,322.85	-6,017,715.57	-6,017,715.57	2,247,318.79
杭州上实置业有限公司	-	-741,045.74	-741,045.74	-798,729.05	-	-818,266.95	-818,266.95	-1,163,701.19

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

(1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

于2026年3月，上海上实物业管理有限公司的少数股东退出，退出后上海实业发展股份有限公司对上海上实物业管理有限公司持有100%股权。该项交易导致合并财务报表中少数股东权益减少47,344,281.32元，资本公积增加12,418,581.32元。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

上海上实物业管理有限公司	
购买成本/处置对价	
--现金	34,925,700.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	34,925,700.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	47,344,281.32
差额	-12,418,581.32
其中：调整资本公积	12,418,581.32
调整盈余公积	
调整未分配利润	

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

单位：元 币种：人民币

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	
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	项目投资	-	43.43	权益法
上海泽虹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	30.00	权益法
上海青悦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	49.00	-	权益法
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	50.00	-	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司
流动资产	183,866,829.79	162,231,943.48
其中：现金和现金等价物		
非流动资产	12,117,341,130.67	11,826,291,163.21
资产合计	12,301,207,960.46	11,988,523,106.69

流动负债	40,127,111.41	321,429,454.23
非流动负债	2,691,235,534.24	2,095,045,398.82
负债合计	2,731,362,645.65	2,416,474,853.05
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	9,569,845,314.81	9,572,048,253.64
按持股比例计算的净资产份额	4,784,922,657.40	4,786,024,126.82
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	4,784,922,657.40	4,786,024,126.82
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	-2,202,938.83	-1,287,287.81
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-2,202,938.83	-1,287,287.81
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	上海泽虹置业有限公司	上海青悦房地产开发有限公司	宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	上海泽虹置业有限公司	上海青悦房地产开发有限公司
流动资产	40,532,015.10	51,976,428.12	77,274,831.38	24,578,203.03	49,938,423.56	67,568,542.71
非流动资产	196,311,400.00	782,367,772.05	652,781,513.75	216,311,400.00	787,961,550.85	660,949,871.65
资产合计	236,843,415.10	834,344,200.17	730,056,345.13	240,889,603.03	837,899,974.41	728,518,414.36
流动负债	56,691,683.88	33,422,179.73	134,921,324.51	54,849,355.51	29,235,441.95	142,242,789.83
非流动负债	-	476,127,551.91	412,611,890.64	-	478,627,551.65	406,245,736.16
负债合计	56,691,683.88	509,549,731.64	547,533,215.15	54,849,355.51	507,862,993.60	548,488,525.99
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	180,151,731.22	324,794,468.53	182,523,129.98	186,040,247.52	330,036,980.81	180,029,888.37
按持股比例计算的净资产份额	78,239,896.87	97,438,340.56	89,436,333.69	80,797,279.50	99,011,094.24	88,214,645.30
调整事项	-51,774,553.50	255,171.16	-	-35,550,843.66	255,171.16	-
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他	-51,774,553.50	255,171.16	-	-35,550,843.66	255,171.16	-
对联营企业权益投资的账面价值	26,465,343.37	97,693,511.72	89,436,333.69	45,246,435.84	99,266,265.40	88,214,645.30
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		-	-			

营业收入	-	9,212,354.69	21,311,925.46	-	6,978,950.13	16,325,029.36
净利润	-6,080,241.55	-5,242,512.28	2,493,241.61	-1,726,345.04	-7,120,066.95	-4,841,763.06
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-6,080,241.55	-5,242,512.28	2,493,241.61	-1,726,345.04	-7,120,066.95	-4,841,763.06
本年度收到的来自联营企业的股利						

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	492,409.53	492,819.48
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-911.00	-2,815.90
--其他综合收益		
--综合收益总额	-911.00	-2,815.90

十、政府补助

1、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	8,974,000.00	16,190,510.00
合计	8,974,000.00	16,190,510.00

十一、与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括其他权益工具投资、借款、应收款项、应付款项等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。从而在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

① 汇率风险：本公司目前外币业务极少，不存在汇率风险。

② 利率风险：本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2026 年 6 月 30 日，本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 13,920,873,936.01 元。

③ 价格风险：本公司的主业房地产开发是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场及各方政策的共同作用，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

截至 2026 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的信用风险敞口主要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的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对公司信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十二、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				
1.以公允价值计量且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				
（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			183,693,129.68	183,693,129.68
（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				
持续以公允价值计量的资产总额			183,693,129.68	183,693,129.68
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				

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

2、持续和非持续第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

项目	被投资单位	期末公允价值	估值方法
权益工具投资	上海海外联合投资股份有限公司	-	成本法
权益工具投资	上海实业开发有限公司	81,000,000.00	收益法
权益工具投资	四川川沪合作创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	72,150,731.40	被投资单位净资产享有的份额
权益工具投资	上海瑞力文化科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	29,405,859.95	被投资单位公允价值享有的份额
权益工具投资	上海誉德动力技术集团股份有限公司	1,136,538.33	被投资单位净资产享有的份额

十三、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：元 币种：港元

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(%)
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	1	48.60	48.60

本企业的母公司情况的说明

上实地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。

上海实业控股有限公司注册于香港，系在香港之上市公司。

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

子公司详见附注九、1。

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

除附注九、3 披露的重要合营企业和联营企业外

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
上海实银资产管理有限公司	联营企业

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
上海上实（集团）有限公司	同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	同受一方控制
上海上实金融服务控股股份有限公司	同受一方控制
江建钦	子公司之股东
庄伟峰	子公司之股东
上实管理（上海）有限公司	同受一方控制
上海海外联合投资股份有限公司	同受一方控制
上实环境（上海）有限公司	同受一方控制
上海济运基础建设有限公司	同受一方控制
上海海外有限公司	同受一方控制
上海上实龙创智能科技股份有限公司	原控股子公司，公司高管任职董事企业
青岛上实城市发展有限公司	原控股子公司，公司高管任职董事企业
上海上实宝金刚环境资源科技有限公司	同受一方控制
上海实业养老发展有限公司	同受一方控制
上海医药集团股份有限公司及其附属企业	同受一方控制
上海实业（集团）有限公司	同受一方控制
上海沪宁高速公路（上海段）发展有限公司	同受一方控制
上海上实东滩疗养院有限公司	同受一方控制
上海城开（集团）有限公司及其附属企业	同受一方控制

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

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
上海城开（集团）有限公司及其附属企业	收取物业管理费	7,003,580.42	-
上海上实宝金刚环境资源科技有限公司	收取物业管理费	5,293,937.83	-
上海医药集团股份有限公司及其附属企业	收取物业管理费	3,526,472.11	-
上海实业养老发展有限公司	收取物业管理费	2,433,947.13	-
上海青悦房地产开发有限公司	收取物业管理费	1,514,328.60	-
上海实业（集团）有限公司	收取物业管理费	632,100.00	-
上海沪宁高速公路（上海段）发展有限公司	收取物业管理费	110,411.09	-
上海上实东滩疗养院有限公司	收取物业管理费	56,603.77	-
上海医药集团股份有限公司及其附属企业	收取工程项目费用	-	4,905,660.38
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	资金占用费	97,116.74	99,602.79

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序
上海城开（集团）有限公司及其附属企业	提供服务	市场价
上海上实宝金刚环境资源科技有限公司	提供服务	市场价
上海医药集团股份有限公司及其附属企业	提供服务	市场价
上海实业养老发展有限公司	提供服务	市场价
上海青悦房地产开发有限公司	提供服务	市场价
上海实业（集团）有限公司	提供服务	市场价
上海沪宁高速公路（上海段）发展有限公司	提供服务	市场价
上海上实东滩疗养院有限公司	提供服务	市场价
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	提供资金	协议价

(2) 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
上实管理（上海）有限公司	办公室租赁收入	1,970,217.14	2,159,594.30
上海上实（集团）有限公司	办公室租赁收入	1,933,728.58	1,534,769.54
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	办公室租赁收入	1,793,313.52	1,808,177.14
上海上实集团财务有限公司	办公室租赁收入	1,525,135.24	1,899,147.64
上海上实金融服务控股股份有限公司	办公室租赁收入	1,390,594.32	1,390,594.32
上海海外有限公司	办公室租赁收入	1,318,474.28	-
上海医药集团股份有限公司及其附属企业	办公室租赁收入	1,149,247.71	-
上实环境（上海）有限公司	办公室租赁收入	1,094,011.44	602,887.60
上海海外联合投资股份有限公司	办公室租赁收入	459,845.70	459,845.70
上海跻沅基础建设有限公司	办公室租赁收入	251,902.86	298,085.72

(3) 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	266.40	296.10

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	上海上实（集团）有限公司	3,408,655.26	-	10,200.00	-
应收账款	上海医药集团股份有限公司及其附属企业	1,600,000.00	-	1,600,000.00	-
应收账款	上海实银资产管理有限公司	-	-	100,738.00	-
其他应收款	上海上实龙创智能科技股份有限公司	461,671,272.73	461,671,272.73	461,671,272.73	461,671,272.73
其他应收款	青岛上实城市发展有限公司	62,044,733.00	-	-	-

其他应收款	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	7,756,831.34	-	6,552,325.00	-
其他应收款	上海实银资产管理有限公司	3,728,427.15	3,728,427.15	3,728,427.15	3,728,427.15
其他应收款	上海上实（集团）有限公司	369,493.34	-	2,281,177.77	-

(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
其他应付款	江建钦	5,158,014.27	5,158,014.27
其他应付款	庄伟峰	5,158,014.27	5,158,014.27
其他应付款	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	1,183,365.00	1,183,365.00
其他应付款	上海海外有限公司	856,083.00	-
其他应付款	上海上实集团财务有限公司	700,728.00	983,418.00
其他应付款	上海医药集团股份有限公司及其附属企业	603,208.32	-
预收账款	上海海外有限公司	31,838.00	-

十四、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

2014 年 6 月 26 日，公司第六届董事会第十三次会议决议同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司(以下简称“上实城发”)出资 5 亿元人民币，与上海阜华投资管理中心（有限合伙）(以下简称“阜华投资”)、中信信诚资产管理有限公司(以下简称“信诚资管”)作为有限合伙公司的有限合伙人(LP)共同出资，公司联营公司上海实银资产管理有限公司(以下简称“实银资管”)作为普通合伙人(GP)，发起设立上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）(以下简称“实银基金”)，首期募集资金规模为 25 亿元，并由实银资管作为管理人进行基金管理。实银基金首期募集资金规模预计为 25 亿元，主要投资方向为直接或间接(通过设立子基金)以包括但不限于股权、夹层、债权、直接资产收购、租赁等方式对满足投资标准的房地产相关公司及项目进行投资。实银资管拟认缴人民币 0.25 亿元，上实城发拟认缴人民币不低于 5 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

截至 2026 年 6 月 30 日，公司子公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保事项如下：

①上海丰泽置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至 2026 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 3,350.75 万元。

②上海汇通房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至 2026 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 2,949 万元。

③湖州湖嵘房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截止2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币235.76万元。

④泉州市上实投资发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截止2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币42,355.17万元。

⑤大理上实城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币98.17万元。

⑥上海嘉荟房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币509.73万元。

⑦杭州上实房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币753.21万元。

⑧杭州上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币627.14万元。

⑨重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币8.88万元。

⑩苏州上实置业有限公司按当地房地产经营政策、住房公积金管理中心及担保人要求，为商品房承购人提供公积金（组合）贷款担保，担保类型为阶段性反担保，担保期限自商品房承购人的银行贷款发放之日起至办妥以担保人为抵押权人的《不动产登记证明》之日止。截至2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币1,328.50万元。

⑪上海实淞房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2026年6月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币4,762.00万元。

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	物业服务	其他业务	合计
(1)营业收入	409,228,461.30	638,817,925.07	-	1,048,046,386.37
其中：				
对外交易收入	378,269,485.41	637,435,900.48	-	1,015,705,385.89
分部间交易收入	30,958,975.89	1,382,024.59	-	32,341,000.48
(2)营业费用	26,083,301.46	11,743.00	-	26,095,044.46
(3)营业利润	-223,368,735.24	35,387,726.92	-30,614,755.54	-218,595,763.86
(4)资产总额	28,283,025,114.64	1,268,257,843.13	217,081,333.90	29,768,364,291.67
(5)负债总额	16,796,730,608.02	826,507,386.79	9,510,506.49	17,632,748,501.30

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

(1) 于 2024 年 9 月，本公司收到民事起诉状，原告君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）依据 2015 年与本公司签订的《公司非公开发行股票之股份认购合同》及《股份认购补充协议（二）》，以欺诈发行为案由，起诉本公司及其他被告，请求赔偿原告投资本金损失及利息损失合计人民币 801,055,555.48 元。2025 年 12 月，原告变更诉讼请求，案由变更为虚假陈述，请求判令本公司赔偿投资损失人民币 431,302,116.29 元。根据 2026 年 3 月 31 日的民事判决书，法院已判决驳回原告的全部诉讼请求。原告再次提起上诉，该案件已由上海市高级人民法院于 2026 年 5 月 13 日二审立案。截至本报告披露日，法院尚未就该案件作出二审判决，预计产生的财务影响尚无法可靠估计。

(2) 本公司前期向上海仲裁委员会申请：(1)上海上实龙创智能科技股份有限公司业绩对赌承诺，(2)上海上实龙创智能科技股份有限公司及担保方归还公司提供借款及利息、罚息等费用（具体内容请见公司公告[临 2022-25 号]），截至本报告披露日，该仲裁案件仍在审理过程中。

十六、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（含 1 年）	-	-
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	2,000.00	2,000.00
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	-	-
5 年以上	-	-
合计	2,000.00	2,000.00

(2) 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
大理上实城市发展有限公司	2,000.00	-	2,000.00	100.00	-
合计	2,000.00	-	2,000.00	100.00	-

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	-	-
其他应收款	11,698,544,044.66	11,808,230,557.71
合计	11,698,544,044.66	11,808,230,557.71

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（含 1 年）	776,245,401.49	719,937,079.38
1 至 2 年	541,099,081.51	2,315,713,342.58
2 至 3 年	3,406,554,963.62	1,864,624,459.63
3 年以上	7,609,950,200.15	7,373,381,210.12
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	12,333,849,646.77	12,273,656,091.71

(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
暂借款	12,333,839,046.77	12,273,634,548.56
应收租金款	10,600.00	21,543.15
合计	12,333,849,646.77	12,273,656,091.71

(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)	
2026 年 1 月 1 日余额		3,754,261.27	461,671,272.73	465,425,534.00
2026 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		11,734.38	169,868,333.73	169,880,068.11
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026 年 6 月 30 日余额		3,765,995.65	631,539,606.46	635,305,602.11

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	461,671,272.73	169,868,333.73	-	-	-	631,539,606.46
组合计提	3,754,261.27	11,734.38	-	-	-	3,765,995.65
合计	465,425,534.00	169,880,068.11	-	-	-	635,305,602.11

(5) 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
苏州上实置业有限公司	3,574,389,014.91	28.98	往来款	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	-
上海实玖置业有限公司	2,914,701,496.49	23.63	往来款	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	-
上海锐珏商务咨询有限公司	1,740,100,000.00	14.11	往来款	2-3 年、3 年以上	-
湖州湖源投资发展有限公司	996,083,192.05	8.08	往来款	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	-
湖南丰盛房地产开发有限公司	768,224,240.67	6.23	往来款	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	-
合计	9,993,497,944.12	81.03	/	/	-

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	8,962,152,923.15	-	8,962,152,923.15	8,957,152,923.15	-	8,957,152,923.15
对联营、合营企业投资	4,874,358,991.09	-	4,874,358,991.09	4,874,238,772.12	-	4,874,238,772.12
合计	13,836,511,914.24	-	13,836,511,914.24	13,831,391,695.27	-	13,831,391,695.27

(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 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海上投控股有限公司	3,506,365,262.80						3,506,365,262.80	
上实发展(青岛)投资开发有限公司	2,092,088,582.09						2,092,088,582.09	
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84						658,662,536.84	
成都上实置业有限公司	-						-	
上海上实湖滨新城发展有限公司	221,292,006.02						221,292,006.02	
上海丰茂置业有限公司	495,757,488.58						495,757,488.58	
泉州市上实投资发展有限公司	1,281,963,178.79						1,281,963,178.79	
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01						135,015,899.01	
上海上实城市运营服务有限公司	-		5,000,000.00				5,000,000.00	
重庆华新国际实业有限公司	118,240,907.98						118,240,907.98	
上海丰泽置业有限公司	189,743,527.26						189,743,527.26	
湖南丰盛房地产开发有限公司	18,584,300.00						18,584,300.00	
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19						10,574,327.19	
湖州湖源投资发展有限公司	3,996,632.97						3,996,632.97	
重庆海上海置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62						1,528,273.62	
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	

上海锐珩投资管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
上海锐翎投资管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
上海瑞陟投资管理有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
上海嘉荟房地产有限公司	15,000,000.00						15,000,000.00	
上海金钟商业发展有限公司	-						-	
上海上实南开房地产营销有限公司	-						-	
上海实誉城市建设管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海实瑞房地产有限公司	59,680,000.00						59,680,000.00	
上海宝绘房地产有限公司	75,660,000.00						75,660,000.00	
上海实宁置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海锐珏商务咨询有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
合计	8,957,152,923.15		5,000,000.00				8,962,152,923.15	

(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 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	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												
上海上实北外滩新地 标建设开发有限公司	4,786,024,126.82				-1,101,469.42						4,784,922,657.40	
小计	4,786,024,126.82				-1,101,469.42						4,784,922,657.40	
二、联营企业												
上海青悦房地产开发 有限公司	88,214,645.30				1,221,688.39						89,436,333.69	
小计	88,214,645.30				1,221,688.39						89,436,333.69	
合计	4,874,238,772.12				120,218.97						4,874,358,991.09	

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	47,994,152.31	13,598,608.94	51,803,933.01	13,559,264.44
其他业务	-	-	-	-
合计	47,994,152.31	13,598,608.94	51,803,933.01	13,559,264.44

(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

按主营业务种类列示

单位：元 币种：人民币

类别	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	504,761.90	68,679.29	1,090,476.19	139,442.35
房地产租赁	47,489,390.41	13,529,929.65	50,713,456.82	13,419,822.09
合计	47,994,152.31	13,598,608.94	51,803,933.01	13,559,264.44

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		
权益法核算的长期股权投资收益	120,218.97	193,983,892.19
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	120,218.97	193,983,892.19

十七、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	4,689,551.99	
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	8,974,000.00	
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	97,116.74	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,132,236.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	2,514,101.63	
少数股东权益影响额（税后）	61,464.11	
合计	14,317,339.78	

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

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	-2.50	-0.14	-0.14
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-2.64	-0.15	-0.15

法定代表人：王政

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 20 日

修订信息

□适用 √不适用