

公司代码：600648

公司简称：外高桥

上海外高桥集团股份有限公司 2023 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人俞勇、主管会计工作负责人吕军及会计机构负责人（会计主管人员）曾暹豪声明：
保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2023年末公司总股本1,135,349,124股为基数，按每10股派发现金红利4.10元（含税），共计派发现金红利合计为465,493,140.84元（含税），占2023年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为50.15%。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本公告如涉及未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”下“关于公司未来发展的讨论与分析”中的相应内容。

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.....	30
第五节	环境与社会责任.....	46
第六节	重要事项.....	48
第七节	股份变动及股东情况.....	65
第八节	优先股相关情况.....	70
第九节	债券相关情况.....	70
第十节	财务报告.....	75

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、外高桥集团股份	指	上海外高桥集团股份有限公司
外联发公司、外联发	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司，本公司的全资投资企业
新发展公司、新发展	指	上海市外高桥保税区新发展有限公司，本公司的全资投资企业
营运中心公司、营运中心	指	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司，本公司的全资投资企业
商运公司	指	上海森兰外高桥商业营运中心有限公司，本公司的全资投资企业
集团财务公司	指	上海外高桥集团财务有限公司，该公司由本公司持股 70%，营运中心公司持股 10%，外高桥资管公司持股 20%
直销中心公司、直销中心、DIG	指	上海外高桥进口商品直销中心有限公司，本公司间接持股 100%的公司
启东产业园公司	指	外高桥集团（启东）产业园有限公司，外联发公司持股 60%的投资企业
英得网络公司	指	上海外高桥英得网络信息有限公司，该公司由本公司持股 49%，上海亿通国际股份有限公司持股 51%。
企业中心公司	指	上海外高桥企业发展促进中心有限公司，本公司的全资投资企业
联桥公司	指	上海外联发高桥物流管理有限公司，外联发公司持股 52%的投资企业
景和公司	指	上海景和健康产业发展有限公司，本公司的全资投资企业
浦隽公司	指	上海浦隽房地产开发有限公司。该公司由本公司持股 40%，上海招商置业有限公司持股 60%。
台州联通公司	指	台州外高桥联通药业有限公司，景和公司持股 59.5%的投资企业。
自贸区	指	中国(上海)自由贸易试验区
保税区	指	外高桥保税区，位于上海市浦东新区北部，占地面积约 10 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
上海外高桥港综合保税区	指	于上海市浦东新区北部，占地面积 1.03 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
森兰	指	森兰.外高桥区域，占地面积约 6.01 平方公里，该区域位于上海市浦东新区北部，东临杨高北路、西临张杨北路、南临赵家沟河、北临航津路，是保税区的城市功能配套项目，也是保税区功能拓展、产业延伸的重要腹地。
物流二期	指	外高桥物流园区二期，是自贸区的产业配套项目。
外高桥资管公司、控股股东	指	本公司的控股股东上海外高桥资产管理有限公司。

浦东创投	指	上海浦东创新投资发展(集团)有限公司,原名为“上海浦东投资控股(集团)有限公司”,是公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的唯一股东。
新市镇公司	指	上海外高桥新市镇开发管理有限公司,是公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的全资投资企业。
同懋公司	指	上海同懋置业有限公司,是新市镇公司的全资投资企业
文化投资公司	指	上海自贸区国际文化投资发展有限公司,是公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的全资投资企业。

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	上海外高桥集团股份有限公司
公司的中文简称	外高桥
公司的外文名称	SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	WGQ
公司的法定代表人	俞勇

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张毅敏	周蕾芬
联系地址	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼
电话	021-51980806	021-51980848
传真	021-51980850	021-51980850
电子信箱	gudong@wgq.cn	gudong@wgq.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东杨高北路 889 号
公司办公地址	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼、15-16 楼
公司办公地址的邮政编码	200137
公司网址	www.china-ftz.com
电子信箱	gudong@wgq.cn

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	证券时报 www.stcn.com、上海证券报 www.cnstock.com、中国证券报 www.cs.com.cn
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼

五、公司股票简况

公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	外高桥	600648
B股	上海证券交易所	外高B股	900912

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市西藏中路 268 号来福士广场 45 楼
	签字会计师姓名	王龙旷，陈琳

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期增减 (%)	2021年
营业收入	7,568,810,081.54	9,058,284,597.25	-16.44	8,743,501,778.93
归属于上市公司股东的净利润	928,118,729.07	1,240,803,308.65	-25.20	937,108,851.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	606,470,438.51	704,331,366.78	-13.89	667,653,177.45
经营活动产生的现金流量净额	461,428,346.55	-1,709,799,339.20	不适用	3,533,436,402.63
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	12,543,620,082.28	11,993,837,129.27	4.58	11,689,025,511.03
总资产	44,643,404,996.99	41,690,258,672.34	7.08	43,108,820,894.56

（二）主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减 (%)	2021年
基本每股收益（元/股）	0.82	1.09	-24.77	0.83
稀释每股收益（元/股）	0.82	1.09	-24.77	0.83
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.53	0.62	-14.52	0.59
加权平均净资产收益率（%）	7.57	10.62	减少3.05个百分点	8.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.94	6.03	减少1.09个百分点	5.89

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因为：财务公司吸收存款规模增加

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

□适用 √不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,448,695,412.33	2,405,625,069.15	1,499,263,446.42	2,215,226,153.64
归属于上市公司股东的净利润	32,104,419.82	488,647,264.68	99,597,558.30	307,769,486.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,237,465.43	404,153,913.35	75,364,815.29	117,714,244.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,771,065,788.29	340,771,419.10	1,984,763,313.55	-93,040,597.81

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,178,830.28		406,842,206.92	107,894,151.15
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	89,577,890.80		97,273,743.87	49,298,814.13
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	37,987,480.33		68,961,283.78	33,624,535.93
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,327,279.40		22,758,539.48	111,202,665.94
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	38,418,186.13		931,751.48	
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				-0.61
债务重组损益				4,389.32
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			3,783,729.82	
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	75,597,127.09	主要为土地补偿收益	6,530,248.95	8,691,287.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	154,051,060.71	主要为房产转让收益	-21,288,454.94	23,629,167.51
减：所得税影响额	83,028,826.57		47,828,389.01	61,972,838.04
少数股东权益影响额（税后）	2,460,737.61		1,492,718.48	2,916,498.86
合计	321,648,290.56		536,471,941.87	269,455,674.10

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定

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

适用 不适用

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	12,206.65	414,687,484.00	414,675,277.35	23,045,750.12
其他权益工具投资-股票	1,006,709.58	1,384,447.48	377,737.90	13,421.84
其他非流动金融资产	510,350,729.79	652,142,080.25	141,791,350.46	17,699,764.53
持有待售资产	99,588,498.32	2,500,000.00	-97,088,498.32	
应收款项融资	89,352,462.73	50,897,692.18	-38,454,770.55	
合计	700,310,607.07	1,121,611,703.91	421,301,096.84	40,758,936.49

十二、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2023 年，面对复杂多变和充满挑战的国际国内经济形势，在董事会的领导下，公司攻坚克难，奋发进取，全力以赴拼招商，凝心聚力抓开发，提质增效控风险，改革创新谋发展，较好地完成了各项工作目标和任务。

（一）经营指标完成情况

1、主要经济指标完成情况

公司 2023 年底资产总额 446.43 亿元，较期初数增加 7.08%；全年实现营业收入 75.69 亿元，同比减少 16.44%；归母净利润 9.28 亿元，同比减少 25.2%。

2、开发建设完成情况

集团全年实施固定资产投资项目 36 个，完成投资 26.76 亿元。其中，新开工项目 8 个，建筑面积 62.81 万平方米。

（二）重点工作完成情况

1、园区开发板块稳中提质，继续承担压舱石作用

（1）招商稳商取得实效。年内新增出租面积 35.45 万平方米。抓增量，全年洽谈项目 337 个，落地 134 个，其中包括普丝化妆品生产研发中心、优美研发中心、特斯拉一体化服务中心等 52 个实体租赁项目；稳存量，走访企业 7366 家次，协助企业解决问题与需求 180 余个；提能级，推动虎伯拉、德莎胶带、基恩士等 11 家企业获得跨国公司地区总部认定；打品牌，举办“春”“夏”“秋”“冬”《走进外高桥》系列活动、第四届外高桥医药健康合作论坛系列活动及各类推介会、

政策宣贯会近 50 场。

(2) 重点产业集聚发展。生物医药，产业链补上关键环节，上海高博肿瘤医院获批“医疗机构执业许可证”并完成药物临床试验（GCP）资质备案，成为上海自贸区首家研究型医院；跨境研发再添新军，东北制药生物研发中心、高腾医药外高桥临床供应中心等重大项目顺利落地；MAH 制度红利释放，助力伟创力公司高端医疗器械代工业务转型及生产规模整合，新引进费森尤斯 2 个 ICU 设备委托制造生产项目。以“进口医疗器械简单组装加工及维修”大调研为切入口，推动设立第三方医疗器械维修用零配件专用仓库。智能制造，脑机接口科创企业阶梯医疗、X 射线分析设备商理学公司落地，友嘉欧美全球研发中心数字化展厅焕新升级。邮轮产业，配合保税区管理局编制《外高桥邮轮产业规划》，参与市商务委牵头的“亚太邮轮船供基地”课题项目。

(3) 外港综保区功能持续升级。通过金关二期、单一窗口、港区作业系统等跨部门多系统对接深化“区港联动”功能，推动世天威、日通区港直通业务试点；配合首艘国产大型邮轮“爱达·魔都号”首航，实现邮轮船供保税配送业务试单运作；进口汽车保税仓储业务实现入区 4458 辆，业务规模倍增。

(4) 空间载体扩容提质。外联发聚焦生物医药推进物业更新，创世谷·外高桥生命科学产业园工程实体完工，外高桥大健康创新产业园、U-LAB 三期项目、高博肿瘤医院二期项目开工。新发展聚焦新展城 3.0 产业社区建设，H2 新园工程实体完工，H1、H3、H4（一期）项目如期开工。

2. 贸易服务板块功能集聚，持续巩固数字化优势

(1) 国际贸易保持全市领先地位。营运中心大力推动高端消费品区外保税展示交易、濒危证办理等配套增值服务，全年实现进出口代理货值 101 亿美元，进出口自营货值 2.23 亿美元。营运中心下属 3 家进出口公司进入 2023 年全市进出口百强企业。公司旗下外高桥物流、新发展物流 2 家公司被评为“2023 年度上海市国际贸易分拨中心示范企业”。

(2) “全球汇”成为自贸区新地标。引进蒙古、巴基斯坦、匈牙利 3 个国别（地区）中心及亚美尼亚 1 个商品中心，累计引进 13 个国别（地区）中心、21 个商品中心；接待境内外各类团体 900 余批超 2 万人次，成为“一带一路”国家了解浦东、了解自贸区的新窗口；全球汇与国家对外文化贸易基地（上海）共同成为理事会成员单位参与筹建“丝路电商”合作研修中心。

3. 专业服务板块整体运作，形成集成式商业模式

(1) 集成服务品牌复制推广。统筹集团系统资源，企业中心为山西武宿综保区提供运营服务，英得网络参与武宿综保区一体化信息管理服务平台总体方案设计。外联发商务咨询完成境外投资咨询项目 166 个，涉及对外新增投资金额 20.25 亿美元。

(2) 信息化服务平台试点应用。外高桥保税区非报关货物进出区系统试点应用，试点企业 11 家，累计完成货物备案 2816 票、进出区凭单 12702 票，为保税区域一体化平台落地奠定基础。“智贸桥”平台助力 112 家企业实现智能仓储管理及货物进出区管理。

4. 城市更新板块擦亮品牌，着力打造高品质社区

(1) 商品房销售逆中有进。壹公馆 08 地块住宅完成销售解冻并开盘销售，116 套房源全部

售罄。森兰海天名筑续销 52 套；森兰航荟名庭开盘预售，年内预售 60 套。

(2) 森兰品牌实力出圈。践行人民城市理念，237 公顷森兰绿地、湖泊全域试开放。森兰 D3-10 项目实体完工，正达学校装修改造工程进场施工。与印力公司设立合资公司，对森兰商业实施专业化品牌化运营，森兰印象城地下结构施工完成并出地面，完成业态定位并开始预招商。与迪卡侬合作打造森兰体育产业孵化基地。外高桥自有公寓品牌矩阵正式发布，已建成的 626 套公寓实现“统一品牌、统一平台、统一运营”，森兰亭东靖路公寓投入运营，出租率 92%。

(三) 各项保障工作完成情况

1、队伍建设全面加强。完成集团下属公司领导班子成员任期制、契约化签约。制定集团干部人才队伍建设三年行动方案，开展二层面公司班子履职综合评价和干部人才调研，完成集团新一轮人才库建设工作。

2、融资渠道多元拓展。发挥资本市场直接融资功能，启动向特定对象发行 A 股股票工作，经上交所审核通过后报送中国证监会注册审核；启动发行公募 REITs 工作，完成 4 个 SPV 公司的设立并向国家发改委报送材料。债务融资方面，提升直接融资比例，注册获得 70 亿元的直接融资额度，完成各类债务直融工具发行 35 亿元。大力推动非核心资产处置，实施常熟商铺整体出售，以及“三高”区域自持社区菜场、配套商铺的转让。

3、管理效能逐步提升。投资改制工作有序推进。积极推进 921 项目与潜在战略投资者进行沟通洽谈，基本确定战略投资者，并签署投资框架协议。**风险防控体系持续增强。**修订《内部控制流程手册》《内部审计制度》及配套实施办法。建立重要风险管控清单，完善风险防控应对机制。**内部管理机制优化提升。**修订公司章程、三会议事规则等基本制度，进一步厘清三会的权责边界。完成集团统一工作门户等 3 个信息化项目建设，资金支付系统上线试运行。

二、报告期内公司所处行业情况

公司所处行业主要为产业园区开发运营、贸易和专业服务、以及城市更新。

1. 产业园区开发运营

(1) 自贸区深化改革带来机遇与挑战。从 2013 年上海自贸试验区挂牌成立至今，全国范围内自贸区的数量已达到 22 个，上海自贸试验区的多项制度创新成果已面向全国复制推广，作为上海自贸试验区核心区的外高桥保税区发展面临竞争挑战。但随着浦东引领区建设方案的实施、浦东综合改革试点的推进以及国家赋予浦东打造“丝路电商”合作先行区中心功能区的重大发展机遇，加上国务院于 2023 年 12 月发布的《全面对接国际高标准经贸规则推进中国(上海)自由贸易试验区高水平制度型开放总体方案》7 个方面 80 条，为上海自贸区行业发展带来了新的机遇。

(2) 产业园区向集群化、复合功能转型，竞争日趋激烈。产业园区已经由发展初期依靠优惠政策吸引企业入驻的阶段，逐步转向依靠产业集群效应和综合营商环境吸引企业入驻的阶段，并向特色化、绿色低碳化、数字化、智慧化方向发展。在优化园区产业布局，吸引战略新兴产业、

集聚高新技术产业、形成园区特色等方面竞争激烈。

2. 贸易和专业服务

(1) 贸易服务向全流程综合服务方向发展。随着全球贸易合作不断深化及信息化程度不断提升，市场信息及资源渠道愈发透明，盈利空间逐步收缩，同时配套金融工具日益丰富，贸易行业已逐步从物资流通向融资贸易、供应链整合等衍生方向发展，盈利模式也从单纯的购销差价向资源整合、信息服务、资金融通等多种增值服务方式转变，风险表现形式日趋复杂。

(2) 专业服务向专精特新发展。随着客户对服务专业化、精深化要求的不断提升，企业需要专注并深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化地生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户id提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新去赢得市场。

3. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。2023 年 8 月以来，全国各地围绕供需两端政策放松力度明显加大，上海结合自身市场情况优化调整了降首付、降房贷利率、降二手房交易税费等政策，限购政策仅在五大新城和外环以外范围且仅针对非户籍购房人有限放开，对刚性住房需求购买力激发不大。

(2) 商业办公房产存量市场竞争激烈。受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现差异化定位，多元化发展趋势。

三、报告期内公司从事的业务情况

外高桥集团股份秉承“创新自由贸易园区运营商 全产业链集成服务供应商”的战略定位，目前公司主营业务中占经营收入和利润比重较大的业务是物业经营、贸易及服务、以及商业房产销售。

1、物业经营：公司在外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区、外高桥（集团）启东产业园、浦东新区森兰区域从事开发、招商、运营和管理，为客户提供产业园区厂房、仓库和配套办公楼宇，森兰区域商业、办公物业的租赁及管理服务。2023 年，该业务为公司实现经营收入 20 亿元，较上年同比增长 22.78%。在 2023 年全国主要城市的产业园区空置率呈上升趋势的情况下，公司各类物业综合空置率为 7.98%，其中厂房、仓库等产业物业空置率仅为 7.36%，较 2022 年下降约 3 个百分点，呈现出较强的稳健性和成长性。

2、贸易及服务：该业务为公司 2023 年带来 35.45 亿元营业收入，占公司年度营业收入的 46.8%。公司通过自营进出口、进出口代理、商品展示、专业贸易服务平台及配套物流等服务，为客户提供全流程的综合贸易服务解决方案，并通过打造专业贸易服务平台，形成了进口占比全国领先的医疗器械、药品、化妆品、钟表和酒类等商品品类。2023 年，公司国际贸易业务继续在上海保持领先地位，全年进出口代理货值 101 亿美元，进出口自营货值 2.23 亿美元，下属 3 家进出口公

司进入 2023 年上海市进出口百强企业，2 家企业被评为“2023 年度上海市国际贸易分拨中心示范企业”。同时，公司统筹集团系统资源，以全方位、一站式、专业化的服务，构建集选址落户、公司设立、证照申办、票税服务、运营支持、投资购并、清算注销等商务与管理咨询服务于一体的企业全生命周期专业服务体系，形成专业服务收入。

3、商业房产销售：为满足投资入驻产业园区的企业人员的居住需求，实现宜居宜业产城融合的国际贸易城，公司主要在森兰楔形绿地范围从事住宅开发建设、销售及物业管理，并择机在浦东新区其他区域内布局。2023 年，该业务为公司带来商业房产销售收入 16.9 亿元。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、**企业资源丰富**。经过三十多年的发展，外高桥积累了数量庞大的企业资源，截止 2023 年末，自贸区保税区域注册企业 2.3 万余家，公司与大量企业维持了良好持续的合作关系，是公司持续稳定发展最宝贵的资源。

2、**发展空间潜力大**。经过三十年的开发运营，目前集团持有各类物业近 500 万平方米，其中产业物业约 380 万平方米。近年来，外高桥聚焦“前沿、科技、智能”三个赛道，保持对产业物业开发的持续投入，今明两年改建产业物业 70 万平方米、新建 23 万平方米，其中，12 万平方米的外高桥新展城新园将于今年交付投用，15 万平方米的创世谷·外高桥生命科学产业园和 13 万平方米的外高桥大健康创新产业园也将在两三年内竣工交付，届时经济效益、空间品质、产业业态将同步实现明显提升。同时，参与周边“三高”地区老工业园区转型、产业用地供应的机会多，为集团深耕外高桥提供了充足的发展空间。

3、**营商环境优越**。基于贸易自由化便利化优势，公司为客户提供了全产业链集成服务，帮助客户降低运营成本，提升运营效率，同时也为公司贡献了专业贸易服务收入。

4、**团队专业度高**。集团的专业团队在产业开发、建设、运营、招商、服务等领域有着领先全国的丰富经验，这也是当前公司最大的竞争优势。

5、**品牌影响力大**。外高桥已在全国范围形成了独特的品牌影响力，是国内自贸区学习效仿的最佳案例，为公司的管理服务输出打下坚实的基础。

五、报告期内主要经营情况

详见下列各表

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	756,881.01	905,828.46	-16.44
营业成本	488,058.18	600,442.14	-18.72
销售费用	31,396.54	25,937.09	21.05

管理费用	49,997.59	52,434.68	-4.65
财务费用	43,135.36	50,663.70	-14.86
研发费用	2,586.23	2,420.32	6.85
经营活动产生的现金流量净额	46,142.83	-170,979.93	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-138,502.54	215,794.08	-164.18
筹资活动产生的现金流量净额	88,637.95	-103,081.76	不适用

营业收入变动原因说明：房产销售规模减少致房产销售收入减少

营业成本变动原因说明：本年度房产销售规模减少，随之结转房产销售成本减少

销售费用变动原因说明：主要为随房产销售项目的推进，营销费用及中介机构费增加

管理费用变动原因说明：本年度人工成本下降

财务费用变动原因说明：本年度融资成本下降，且随项目投入利息资本化增加

研发费用变动原因说明：本年度随研发投入进度，研发费用平稳中略有增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度财务公司吸收存款规模增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上年同期处置长期股权投资产生现金流入

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度有息负债增加以及上年同期因支付现金股利导致的现金流出高于本期

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

详见下表

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业经营 (工业、商业房产租赁和物业管理)	200,003.99	123,637.33	38.18	22.78	-2.30	增加 15.87 个百分点
贸易及服务 (含金融服务)	354,506.47	275,321.29	22.34	-10.53	-10.25	减少 0.24 个百分点
房产销售	169,054.97	58,543.58	65.37	-42.22	-48.54	增加 4.25 个百分点
日化产品加工	41,970.52	34,320.94	18.23	-35.61	-38.26	增加 3.51 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

房产销售业务受房产交付规模影响，主营收入和主营成本均较上年同期下降；

西西艾尔加工业务受日化类订单影响，主营收入和主营成本均较上年同期下降。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业经营(工业、商业房产租赁和物业管理)	房产折旧摊销物业管理维修等	123,637.33	25.14	126,547.12	21.00	-2.30	
贸易及服务(含金融服务)	进出口商品贸易、代理等,仓储货代运输报关,金融服务等	275,321.29	55.98	306,773.09	50.90	-10.25	
房产销售	土地和建安成本等	58,543.58	11.90	113,758.45	18.88	-48.54	
日化产品加工	产品加工机器折旧等	34,320.94	6.98	55,590.56	9.22	-38.26	

成本分析其他情况说明

详见(1)表的行业收入成本说明

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化适用 不适用**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**适用 不适用**(7). 主要销售客户及主要供应商情况****A. 公司主要销售客户情况**适用 不适用

前五名客户销售额 104,528.98 万元，占年度销售总额 13.81%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

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

适用 不适用**B. 公司主要供应商情况**适用 不适用

前五名供应商采购额 203,924.74 万元，占年度采购总额 41.78%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

其他说明

供应商采购占比=供应商采购金额/营业成本

3. 费用适用 不适用

本年度公司期间费用发生额共计 12.71 亿元，具体详见销售费用，管理费用，研发费用，财务费用科目附注。

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	25,862,321.66
本期资本化研发投入	
研发投入合计	25,862,321.66
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.34
研发投入资本化的比重（%）	

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	58
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	2.42
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	
硕士研究生	13
本科	38
专科	6
高中及以下	1
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	18
30-40岁（含30岁，不含40岁）	30
40-50岁（含40岁，不含50岁）	10
50-60岁（含50岁，不含60岁）	
60岁及以上	

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

现金流量表项目	本期数 (万元)	上年同期数 (万元)	变动比例	分析说明
经营活动产生的现金流量净额	46,142.83	-170,979.93	不适用	财务公司吸收存款规模增加
投资活动产生的现金流量净额	-138,502.54	215,794.08	-164.18%	上年同期处置长期股权投资产生现金流入
筹资活动产生的现金流量净额	88,637.95	-103,081.76	不适用	本年度有息负债增加以及上年同期因支付现金股利导致的现金流出高于本期

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	41,468.75	0.93	1.22	0.00003	3,398,977.87	主要为财务公司投资货币基金
应收款项融资	5,089.77	0.11	8,935.25	0.21	-43.04	主要为启东西西艾尔公司应收账款出售给摩根大通的规模减少所致
预付款项	77,655.1	1.74	5,382.09	0.13	1,342.84	主要为预付土地出让款所致
其他应收款	55,456.43	1.24	42,086.16	1.01	31.77	主要为参股公司侨福置业公司产生利润, 对其应收股利增加 5,655 万所致
持有待售资产	250	0.01	9,958.85	0.24	-97.49	主要为恒懋公司持有待售房产出售确认收入
其他流动资产	46,838.19	1.05	6,011.96	0.14	679.08	主要为预缴的各项税费增加 3.5 亿所致
发放贷款和垫款	33,757.96	0.76	17,373.54	0.42	94.31	主要为财务公司发放贷款规模增加所致
其他权益工具投资	138.44	0.003	100.67	0.002	37.52	主要为本公司所持有股票市值上升所致
在建工程	458.38	0.01	142.78	0.003	221.04	主要为营运中心公司在建仓库、厂房投入增加所致
无形资产	4,660.27	0.10	21,813.16	0.52	-78.64	主要为恒懋公司土地使用权调整至存货开发产品用于销售所致
递延所得税资产	64,627.8	1.45	96,473.81	2.31	-33.01	主要为缴纳土地增值税清算款所致
其他非流动资产	538.6	0.01		0.00	100.00	主要为项目规划设计款等支出
预收款项	15,034.66	0.34	11,308.63	0.27	32.95	主要为预收租金收入变动所致
合同负债	92,765.18	2.08	142,175.42	3.41	-34.75	主要为确认森兰名苑销售收入所致
吸收存款及同业存放	399,012.76	8.94	162,833.43	3.91	145.04	主要为成员单位吸收存款规模增加所致
应交税费	235,013.97	5.26	359,769.19	8.63	-34.68	主要为缴纳土地增值税清算款所致
一年内到期的非流动负债	104,286.85	2.34	202,502.85	4.86	-48.50	主要为公司债和银行长期借款按还款期限变动归入所致
长期借款	472,885.63	10.59	237,148.86	5.69	99.40	主要为长期借款增加所致

其他说明

无

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 59,922,224.13（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.13%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值 (人民币元)	受限原因
货币资金	427,985,673.06	1) 上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 424,434,429.51 元; 2) 期末余额中存放非银行金融机构存款中的 152,762.24 元处于冻结状态; 3) 期末余额中存放银行保证金 1,711,062.46 元; 4) 期末余额中专款专用三方账户 1,687,418.85 元。
存货	2,964,068,008.40	抵押借款
其他权益工具投资	913,456.00	持有股票处于冻结状态
合计	3,392,967,137.46	

4. 其他说明

√适用 □不适用

合并利润表项目	本期数 (万元)	上年同期数 (万元)	变动比例	分析说明
手续费及佣金收入	31.62	13.03	142.67%	本年财务公司保函业务增加
利息支出	4,470.62	2,773.90	61.17%	随文化公司股权转出, 吸收存款规模增加, 支付的利息支出增加
手续费及佣金支出	12.95	3.99	224.56%	本年银行业务手续费和管理费增加
投资收益	9,544.45	48,794.30	-80.44%	上年度处置文化投资公司产生较大投资收益
汇兑收益	86.77	343.58	-74.75%	本年美元汇率波动
公允价值变动收益	2,237.48	489.59	357.01%	投资的上海浦东科技创新投资基金合伙企业(有限合伙)本年公允价值增加
信用减值损失	2,812.19	-14,608.27	-119.25%	上年计提浦隽公司的信用减值准备高于本年
资产减值损失	-134.06	-709.36	-81.10%	上年计提投资性房产项目减值
资产处置收益	143.25	232.60	-38.41%	上年处置使用权资产产生收益
营业外收入	8,541.91	2,832.83	201.53%	本年外联发公司收到土地补偿款
营业外支出	530.87	1,258.85	-57.83%	上年计提诉讼案件预计负债

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

序号	上海外高桥集团股份有限公司土地房产信息汇总表			
	经营业态	房地产开发投资情况(平方米)	房地产销售情况(平方米)	房地产租赁情况(平方米)

		总建筑面积	地上建筑面 积	可供出售 面积	已售面积	总面积	可租面积	已租面积
1	住宅、公寓 房	662,181.98	397,463.59	219,879.12	68,798.38	13,159.00	6,424.00	6,330.00
2	办公商业物 业	357,154.60	218,805.70	4,671.69	316.51	875,716.00	615,729.96	544,285.76
3	厂房、仓库	572,009.25	458,175.96	0.00	0.00	3,815,718.00	3,540,845.57	3,280,306.00
4	合计	1,591,345.83	1,074,445.25	224,550.81	69,114.89	4,704,593.00	4,162,999.53	3,830,921.76

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(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	森兰园区办公商业用地	21,081	21,081	37,945.80	否	0	0
2	森兰园区住宅储备用地	0.00	0.00	0.00	否	0	0
3	自贸区办公商业用地	130,812.73	130,812.73	362,234.54	否	0	0
4	自贸区工业仓储用地	357,631.30	357,631.30	865,581.05	否	0	0
5	启东产业园	38,666.67	38,666.67	145,120.00	否	0	0

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	森兰地区	森兰岛新建住宅及商业项目	普通住宅及商业	本年度新开工项目	225,870	116,713	272,938	272,938		433,833	3,332
2	森兰地区	D3-2 项目	办公并配套商业	在建项目	28,225	85,074	130,666	130,666		110,433	14,491
3	森兰地区	森兰 D3-10 商办项目	办公并配套商业	在建项目	9,687	29,500	44,100	44,100		29,861	3,574
4	森兰地区	森兰 A4-2 项目	办公并配套商业	在建项目	37,990	61,384	112,800	112,800		180,319	26,854
5	祝桥镇	海天名筑	普通住宅	在建项目	76,474	107,064	168,584	168,584		413,100	34,036
6	航头镇	航头项目	普通住宅	在建项目	69,612	159,921	159,921	159,921		380,359	23,913
7	外高桥保税区	新发展 G15-1 地块项目	仓储物流用房	在建项目	10,693	10,586	11,990	11,990		8,000	2,254
8	外高桥保税区	新发展 H2 地块项目	工业厂房	在建项目	76,399	110,779	148,302	148,302		98,000	19,699
9	外高桥保税区	新发展 H13-4 地块	工业厂房	在建项目	3,631	6,609	6,706	6,706		5,000	682

		136#厂房项目									
10	外高桥保税区	新发展H3-2-6地块项目	工业厂房	本年度新开工项目	20,094	30,141	35,820	35,820		26,000	5,052
11	外高桥保税区	新发展H1-10-11地块项目	工业厂房	本年度新开工项目	12,098	24,196	26,874	26,874		21,700	4,833
12	外高桥保税区	新发展H4-14-15地块项目	酒店公寓	本年度新开工项目	29,780	68,197	92,338	92,338		99,770	26,281
13	外高桥保税区	F9C-95#厂房	工业厂房	本年度新开工项目	34,864	111,565	131,390	131,390		89,453	7,931
14	外高桥保税区	F20C-96#厂房及服务楼	工业厂房	本年度新开工项目	9,316	14,323	14,549	14,549		8,980	685
15	外高桥保税区	外联发D8地块	工业厂房	本年度新开工项目	5,445	12,467	16,184	16,184		9,797	1,169
16	外高桥保税区	外联发F2-02地块	办公用房	本年度新开工项目	10,322	20,644	37,989	37,989		33,000	3,358
17	外高桥保税区	D1C-108#~116#通用厂房项目	工业厂房	在建项目	46,127	115,158	150,183	150,183		78,700	27,011
18	外高桥保税区	D13C-103#、104#、105#通用厂房项目	工业厂房	在建项目	11,016	22,705	30,010	30,010		15,401	4,269

注：新发展 G15-1 地块项目和新发展 H13-4 地块 136#厂房项目已于本年度内完工，但尚未在本年度内取得竣工备案。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	森兰 A2-3 项目	普通住宅	17,555.06	0.00	17,555.06	115,961.61	0.00
2	上海	森兰壹公馆 E03-07 地块住宅	普通住宅	4,479.00	0.00	4,479.00	27,771.31	0.00
3	上海	森兰壹公馆 E03-08 地块住宅	普通住宅	10,949.14	10,949.14	0.00	0.00	10,949.14
4	上海	森兰海天名筑一期	普通住宅	42,616.35	9,070.21	0.00	0.00	9,070.21
5	上海	森兰航荟名庭一期	普通住宅	30,496.61	5,853.83	0.00	0.00	5,853.83
6	上海	森兰名轩一期车位	普通住宅	21,549.14	3,106.64	3,106.64	2,327.24	0.00

7	上海	森兰名轩二期车位	普通住宅	26,359.16	9,277.50	9,277.50	4,923.43	0.00
8	上海	森兰名佳车位	普通住宅	10,859.30	5,955.10	5,955.10	3,826.29	0.00
9	上海	星河湾车位	普通住宅	38,711.77	18,742.35	18,742.35	10,659.63	0.00
10	上海	森兰壹公馆 E03-07 地块车位	普通住宅	8,053.02	5,843.61	5,843.61	3,149.24	0.00
11	上海	森兰壹公馆 E03-08 地块车位	普通住宅	4,182.80	0.00	0.00	0.00	0.00
12	启东产业园	801 地块海韵苑	普通住宅	4,067.77	0.00	0.00	0	0.00
13	启东产业园	801 地块商铺	办公商业	4,671.69	316.51	316.51	436.23	0.00

报告期内，公司共计实现销售金额 123,606.12 万元，销售面积 69,114.89 平方米，实现结转收入金额 169,054.98 万元，结转面积 65,275.77 平方米，报告期末待结转面积 25,873.18 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	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
1	上海	办公商业物业	529,792.17	351,293,976.26
2	上海	工业仓储物业	3,244,316.19	1,413,326,482.66
3	启东	办公商业物业	14,493.59	6,988,890.19
4	启东	工业仓储物业	35,989.81	4,682,808.64

说明：1、“办公商业物业”包含：办公并配套商业、商业金融地产

2、“工业仓储物业”包含：工业厂房、仓储物流用房

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
193.66	3.21	1.62

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

期末长期股权投资（人民币万元）	88,750.00
期初长期股权投资（人民币万元）	88,522.70
本年长期股权投资增加额（人民币万元）	227.30
本年变动幅度	0.26%

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	12,206.65	-1,840.53					197.59	10,563.71
货币基金		4,676,920.29			910,000,000.00	502,771,456.16	2,771,456.16	414,676,920.29
结构性存款					2,300,000,000.00	2,315,599,214.20	15,599,214.20	
太平洋证券	824,831.22		655,837.11				362,668.98	1,187,500.20
华夏银行	181,878.36		89,163.66				15,068.92	196,947.28
上海浦东科技创新投资基金	330,442,278.67	15,978,863.15			80,000,000.00	5,908,414.07		420,512,727.75
文化基金+文化合伙	179,908,451.12	1,720,901.38						181,629,352.50
南京驯鹿					50,000,000.00			50,000,000.00

典当公司	2,500,000.00											2,500,000.00
恒懋 E3-7	97,088,498.32							97,088,498.32				
西西艾尔	89,352,462.73			-458,413.98				38,866,385.18	411,614.63			50,897,692.18
合计	700,310,607.07	22,374,844.29		286,586.79			3,340,000,000.00	2,960,233,967.93	19,160,220.48			1,121,611,703.91

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	601099	太平洋	313,050.72	自有资金	824,831.22		655,837.11				1,187,500.20	其他权益工具投资
股票	600015	华夏银行	78,062.40	自有资金	181,878.36		89,163.66			13,421.84	196,947.28	其他权益工具投资
股票		Imugene Limited	1,806,450.00	自有资金	12,206.65	-1,840.53					10,563.71	交易性金融资产
基金	004137	博时合惠货币 B	150,000,000.00	自有资金				150,000,000.00	150,175,204.38	175,204.38		交易性金融资产
基金	000905	鹏华安盈宝货币 A	150,000,000.00	自有资金				150,000,000.00	150,172,179.11	172,179.11		交易性金融资产
基金	003034	平安交易型货币市场基金 A	50,000,000.00	自有资金				50,000,000.00	50,061,730.91	61,730.91		交易性金融资产
基金	003281	广发活期宝货币 B	150,000,000.00	自有资金				150,000,000.00	152,362,341.76	2,362,341.76		交易性金融资产
基金	000790	易方达龙宝货币 B	120,000,000.00	自有资金		2,199,410.08		120,000,000.00			122,199,410.08	交易性金融资产
基金	001821	兴全天添益货币 B	115,000,000.00	自有资金		740,381.37		115,000,000.00			115,740,381.37	交易性金融资产
基金	009824	鹏华添利宝货币 B	75,000,000.00	自有资金		1,417,128.78		75,000,000.00			76,417,128.78	交易性金融资产
基金	003393	建信天添益货币 C	100,000,000.00	自有资金		320,000.06		100,000,000.00			100,320,000.06	交易性金融资产
合计	/	/	912,197,563.12	/	1,018,916.23	4,675,079.76	745,000.77	910,000,000	502,771,456.16	2,784,878.00	416,071,931.48	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	占被投资公司权益的比例 (%)	注册资本 (万元)	合并资产总额 (万元)	合并净资产 (归属于母公司) (万元)	合并营业收入 (万元)	报告期内合并净利润 (归属于母公司) (万元)
外联发公司	100	285,001.11	759,534.20	430,110.51	114,862.18	32,806.12
新发展公司	100	122,768.00	859,156.01	249,346.39	115,995.71	17,593.14
营运中心公司	100	23,000.00	165,458.14	78,806.73	318,693.27	12,882.10
企业中心公司	100	1,000.00	15,297.97	11,861.63	19,136.01	4,823.40

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

当前，我国面临的环境仍是战略机遇和风险调整并存，经济回升向好、长期向好的基本趋势并未改变。外高桥集团从成立之初，即为落实国家战略而生、因服务区域发展而兴。公司要在参与国家战略建设和区域发展中，抓住自身发展机遇，顺势而为、乘势而上、谋求发展。2023年，国务院批复在上海创建“丝路电商”合作先行区，自贸区保税区域作为海关特殊监管区要打造为合作先行区的中心功能区。在自贸区设立 10 周年之际，国务院又发布了《全面对接国际高标准经贸规则推进中国（上海）自由贸易试验区高水平制度型开放总体方案》7 个方面 80 条。公司要抓住试制度、闯新路的机遇，再次凸显改革开放最前沿的自贸区保税区域的先发优势，持续打造招商引资生命线、营商环境风景线，提升自贸区保税区域的核心竞争力。

未来，公司将围绕区域打造国际贸易城的战略部署，持续壮大国际贸易、现代物流、高端制造三大基础行业，积极培育生物医药、智能制造、集成电路、汽车及零配件等四大重点产业。公司将坚持一体多元的业务格局，以区域定位为方向，以客户需求为导向，持续打造全产业链集成服务体系和服务能力；协同园区开发、城市更新、贸易服务、专业服务等多元业务板块整体运作，形成合力寻找新的发力点；各业务板块打好专精特新牌，专注并深耕产业链中某个环节或某个产

品，通过精细化地生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，为客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新去赢得市场。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1、“十四五”战略定位

“十四五”是公司高质量发展的关键时期，公司将重点聚焦保税区域及高桥、高东、高行“三高”地区所辐射的 100 平方公里，形成区域联动发展带，统筹布局，超前规划，面向现代产业体系，提供优质的产品和服务。以外高桥保税区为核心，推动“三高区域”联动、资源整合，强化贸易功能，叠加复合功能，更好地实现产城融合，打造浦东北部更新的港城。

企业愿景：将保税区域及“三高”地区所辐射的 100 平方公里，打造成为“世界一流自由贸易引领区、五洲通衢国际贸易活力城”。

战略定位：创新自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商。

2、公司未来发展重点和主要举措

面对新的发展机遇和外部环境风险，公司将以提质增效为抓手，不断增强核心竞争力应对，守住招商引资生命线，以资本运作助推转型发展，多途径筹措资金服务业务拓展，集中主业资源，推进业务板块重组，探索招投育联动发展，持续深化国资国企改革，落实落细企业管理各项措施。

(1) 做优做强主业

①**推动“产业园区”向“产业社区”升级换代，全力打造卓越型园区运营商。**加大推进保税区外联发区域 7 平方公里存量物业的改造更新，未来 3 年为生物医药、智能制造等产业集聚发展释放约 60 万平方米的资源空间；加快建设新发展区域“新展城”项目，依托“XIN PARK”定制化产业园项目试点，实现从为企业定制物业到为产业定制园区的重大突破，并打通保税区与周边社区的道路连接，使之成为集团探索产城融合发展的又一创新举措。

②**积极构建标准化、专业化的开发运营体系，争做一流城市开发运营综合服务商。**积极参与浦东新区相关街镇商品房住宅地块的公开出让，建立外高桥森兰系列商品住宅开发运营体系，覆盖产品策划、规划设计、审批决策、造价控制、销售去化、运营管理全过程。同时，在物业管理、商业管理、人才公寓、酒店公寓等方面建立标准化、专业化的商业营运团队，进一步增强集团商业资产运营能力，提升区域商业和办公环境。

③**持续打造全产业链集成服务能力。**以推动营运中心引入战略投资者为契机，全面提升外高桥进出口贸易、专业贸易服务平台、贸易解决方案策划等贸易服务能力；以专业服务板块为重点，构建集选址落户、公司设立、证照申办、票税服务、运营支持、投资购并、清算注销等商务与管理咨询服务于一体的企业全生命周期专业服务体系。

(2) 培育新兴业务

①**组建生物医药产业发展公司**，依托自贸区保税区域制度创新优势、链接国际国内跨境优势、生物医药企业集聚优势，抢抓外高桥细胞与基因治疗、进口医疗器械转移生产等发展机遇，打造生物医药产业发展的主阵地，培育区域发展的新动能。

②**探索私募基金招投联动**，充分发挥外高桥私募产业基金投资平台功能，聚焦硬核科技、前沿技术，立足自贸区保税区域的先导产业、未来产业，对接产业资本和投资机构，形成项目协同机制，打造“资金+方案”的系统化服务，努力做到投招育联动，做企业发展的时间合伙人。

(3) 提升资本运作能力

①**打好资本运作组合拳**，包括：努力发挥资本市场直接融资功能，根据注册审批进度完成**A股定增发行**，进一步扩大公司资本规模；拓展融资渠道，完成**外高桥仓储物流公募REITs发行上市**，为集团提供独立的融资平台和上市平台；**培育专精特新企业**，通过引入战略投资者，实现股份制改革，进一步激发企业发展活力，拓展更大的市场空间。

②**加强资本市场价值管理**，包括：**强化产业开发集团的定位标签**，确保产业园区租赁收入稳中有升，贸易和服务收入提质增效，商业和产业房产销售收入现金流支持，在资本市场突出集团业务增长稳健性与成长性的特点；**提升投资者回报**，2023--2025 现金分红比例提升至 50%，为投资者提供持续而稳定的现金分红，增强价值投资者对公司的长期信心。**构建公司 ESG 组织架构和体系**，确定公司 ESG 工作目标，编制 ESG 工作报告，回应包括投资者在内的利益相关方对于公司可持续发展的关切。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2024 年是推进集团“十四五”规划目标任务的攻坚之年。集团工作主线是：抓住浦东综合改革试点、自贸区制度型开放、“丝路电商”合作先行区建设等方案出台的重大机遇，加强政策研究、争取项目突破，切实将政策优势转化为招商核心竞争力。坚持稳中求进工作总基调，聚焦产业发展、城市更新、国企改革三项中心工作，以市场为导向，以项目为抓手，以改革为动力，以资本为支撑，全力稳住租赁收入压舱石，努力拓展贸易、服务收入增长点，坚决打好销售收入攻坚战，奋力实现量的稳步增长与质的持续提升。

一、主要经营目标

全年实现营业收入 84.16 亿元，同比增长 11.19%；归母净利润 10.01 亿元，同比增长 7.87%。

二、主要工作任务

(一) 抓招商、育产业，全力稳住租赁收入压舱石

1. 招育并举“拓增量”。产业物业，按照空间资源与客户需求最优适配原则，围绕重点产业开展中介招商、以商招商、链主企业产业链招商，力争在存量产业物业租赁率保持较高水平的基础上，新增产业物业租赁率突破 50%。发挥产业基金招投联动功能，争取实现对外投资项目 4-5 个，投资金额不少于 8000 万元。启动潜在龙头企业培育计划，力争培育 2-3 家具有技术创新力和产业

带动力的企业。商办物业，森兰片区商办物业（不含森兰天地）整体出租率不低于 80%，力争森兰天地大单租赁或大单销售。森兰商都升级森兰印象汇，森兰印象城确定主力店意向合作方，预招商率不低于 25%。夏碧路商业街实现能级与效益双提升。

2.助企纾困“稳存量”。秉承“服务好现有企业也是招商”理念，用好上海发布《持续打造国际一流营商环境行动方案》政策红利，统筹加强服务悦商、走访亲商、功能留商。整合集团全链条服务资源，形成分类服务集成包，依托政企联席会机制及时协调解决客户急难问题，策划“走进外高桥”及生物医药产业周系列活动，加强客户日常走访服务，实现重点客户走访全覆盖，力争重点租赁大客户零流失。

3.产业布局“聚能量”。产业空间，聚焦“前沿”，推动创世谷外高桥生命科学产业园对接高校、科研院所和孵化器，成为外高桥细胞与基因治疗产业集聚地；聚焦“科技”，推动新展城新园向数字产业、AI 大模型等未来产业领域拓展，力争年内出租率达到 70%；聚焦“智能”，加快外高桥大健康创新产业园建设进度，专注医疗器械智能制造，并向大健康领域智能终端设备延伸，边建设边招商，加快形成一批项目储备；聚焦“迭代”，实施保税区存量物业更新行动，为产业发展提供高品质的空间载体。产业链，推动“医产融合”，建立研究型医院和生物医药科创企业之间对接工作机制，加速研发创新成果转化和产品上市。推动国际医疗器械企业从单一的产品进口向进口与本地制造或委托制造并重发展。新引进生物医药项目不少于 10 个，医疗器械制造项目不少于 3 个。人才公寓配套，提高森兰人才公寓运营管理水平和品牌规模效应，整体出租率力争达到 80%。洲海路和祝桥森兰亭试营业，完成日京路森兰来舍改造。

4.功能拓展“提质量”。保税区，“全球汇”新增国家馆及商品中心 3 家，设立“中国好物”专区。配合研究“丝路电商”跨境商品浦东清单，探索实现“全球汇”现场展示、现场下单、极速提货功能。在境外投资服务平台新增“丝路电商”专区。推动采埃孚再制造项目落地并试单运作。外港综保区，加快推进货物状态分类监管业务复制推广，三期仓库年内出租率达到 50%。推动“区港联动”业务常态化、规模化发展，进一步做大进口汽车存储业务规模。外港口岸，推动跨境电商 9610 海运出口业务试单运作。

（二）拓广度、挖深度，努力培育贸易、服务收入增长点

5.做强做专进出口业务。营运中心进出口贸易力争实现 110 亿美元。持续推进智慧贸易云平台、外贸出口综服平台项目开发建设，规范完善自营出口业务模式，拓展国际集采出口服务。进口贸易贴合客户个性化服务需求，试点开展自购买断业务，提高贸易环节毛利贡献率。围绕客户需求布点外省市口岸服务网络，构建更具韧性的服务能力体系。

6.推进两个功能性平台建设。参与上海市生物医药特殊物品进出境公共服务平台项目建设，探索设立外高桥生物医药企业特殊物品入区服务平台，研究特殊物品集采分销模式，形成外高桥品牌效应。推动亚太邮轮船供基地建设，常态化开展境外物资保税入区存储与配送上船业务，打通国产物资入区退税与配送上船业务流程。

7.寻找新的业务发力点。企业中心持续升级“匠岭”票税平台，增强客户黏度，制定“匠岭”

文档扩张计划，实现箱量和业务收入双倍增。拓展“领航”业务，做实做强山西武宿综保区运营服务，力争再复制一到两个“武宿”模式。

8.推动数字化项目实施。英得网络推进外高桥一体化平台和离岸通二期等保税区域数字化转型重大项目落地并实现收入。“智贸桥”力争付费用户突破 100 家，为转型发展提供新动力。“AEO 智引”完成验收，加强市场推介，力争成为新的盈利增长点。落实武宿一体化平台项目，力争完成一期项目，启动二期项目。

（三）强营销、快周转，坚决打好销售收入攻坚战

9.加大销售力度。利用政策利好，挖掘潜在客户精准营销，加强销售代理公司的管理与考核，全力推动森兰海天名筑、森兰航荟名庭销售，启动森兰岛蓄客，计划销售面积 3 万平方米。

10.优化资产结构。引进“好人家”，推进新展城 H7 地块合作项目年内完成协议签订、土地剥离以及合资公司设立，合力打造国际化产业综合示范社区；全力推进仓储物流公募 REITs 工作发行工作，同时做好新的 REITs 项目储备，推动实现资产的市场价值。

11.盘活存量资产。推动实施启东商办物业等外省市存量物业资产销售。推动开发早期存量动迁房、零星商品住宅、浦东新区以外零星商办物业销售。积极开展商办、产业类资产出售的客户储备工作，制定重资产变现计划，增加自有资金储备。

（四）重品质、显担当，勇担“三个圈层”建设新使命

12.加快森兰品牌项目开发。森兰印象城结构封顶，正达外国语学校校舍竣工交付确保 9 月开学。森兰南块绿地管理用房竣工备案，中块管理用房及桥梁全部完工。启动森兰原规划车辆段调规方案研究，争取年内完成森兰 D2-2 地块保护范围划定。完成各方认同的夏碧路 8 号控规调整建议方案。

（五）闯改革、提质效，持续增强企业核心竞争力

13.优化产权布局。继续培育“专精特新”企业，数和项目寻找更加适合匹配的战略投资者，完成混合所有制改革。921 项目完成混合所有制改革，实现规模扩张提升市场占有率。持续推进企业清理工作，提升资产配置效率。

14.加大资本运作。做好上市公司价值管理工作，拓宽资本市场对接通道，择机启动并完成向特定对象发行股票工作。

15.创新融资工具。采取多种措施压降资产负债率和有息负债融资成本，力争加权融资成本较上年末下降 10BP；扩大直接融资授权额度至 150 亿元，推进 60 亿元新增额度注册及完成 40 亿元债券发行，净增直接融资 19 亿元；积极开展 CMBS、ABN 和永续债发行的可行性研究分析，多渠道引入增量资金。全面完成集团资金支付系统建设，通过信息化手段提高资金管控水平。

16.增强成本管控。**工程建设成本**，加快工程采购管理体系优化提升课题成果的运用，建立首批集中采购清单和工程类供应商清单；完善集团系统签证管理制度并试行。**人工成本**，强化工资总额与效益联动的管理机制，优化人力资源，改制工作坚持人随事转，人员变动与公司清算、重组相匹配。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

从国际国内形势来看，全球政治经济形势不确定性不稳定性因素增多，民族主义倾向泛滥，反对全球化趋势加剧，全球产业链和供应链开始重构，国际治理体系和格局发生变化，全球贸易、投资和消费进入下降通道；国内投资和消费增长乏力，稳出口压力加大，能源原材料供应趋紧，实体经济经营困难加剧，就业压力增大。对于以国际贸易为核心优势的外高桥保税区而言，国际大循环动能明显减弱，国内市场和资源“两头在外”的发展模式遇到前所未有的挑战，集团贸易服务板块业务增长面临较大的压力。商业房产板块中祝桥森兰海天名筑和航头航荟名庭两个住宅项目的去化也承压。

我们将依托具有长期稳定合作基础的物业经营板块的产业客户群，从产业空间布局的技术维度凸显前沿、科技、智能，从产业链赋能的价值维度锻造新质生产力，从产业龙头企业的资源维度以招为主向招商并举；我们将依托自贸区保税特色和非保税融合的特点，在保税区启动实施存量物业更新三年行动计划，打造非保税的新展城产业社区，继续实施森兰地区中心建设打响森兰品牌；我们将利用国资国企深化提升改革的契机，依托证券市场着力提升资本运作能力，依托产权混改提升市场竞争能力，依托头部合作企业着力提升资产经营能力，依托日趋完善的合规内控内审机制着力提升风险管控能力。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司已建立、健全了法人治理结构，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营相适应的、能充分独立运行的、高效精干的组织职能机构，并制定了相应的岗位职责，各职能部门之间职责明确、相互制约。

公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略与发展委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会等四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

为进一步提升公司管理水平、完善公司治理体系，公司对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《募集资金管理办法》、《内部审计制度》等制度进行了修订。

公司严格按照中国证监会、上海证券交易所及公司制度的规定，真实、准确、完整、及时地通过上海证券交易所、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作及重大事项的内幕知情人登记备案，着重落实对中小投资者利益的保护。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 2 月 20 日	www.sse.com.cn	2023 年 2 月 21 日	详见《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-005）
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn	2023 年 3 月 16 日	详见《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-017）
2022 年年度股东大会	2023 年 6 月 26 日	www.sse.com.cn	2023 年 6 月 27 日	详见《2022 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-050）
2023 年第三次临时股东大会	2023 年 12 月 18 日	www.sse.com.cn	2023 年 12 月 19 日	详见《2023 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-073）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

2023 年第一次临时股东大会通过以下议案：

- 1、关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案
- 2、关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案
- 3、关于公司非公开发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告的议案
- 4、关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案
- 5、关于公司与上海外高桥资产管理有限公司、上海浦东投资控股（集团）有限公司签署《上海

- 外高桥集团股份有限公司非公开发行 A 股股票之附条件生效的认购协议》的议案
- 6、关于公司非公开发行 A 股股票无需编制前次募集资金使用情况报告的议案
 - 7、关于公司非公开发行 A 股股票涉及关联交易的议案
 - 8、关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期回报及填补措施的议案
 - 9、关于制定公司未来三年股东回报规划（2023-2025 年）的议案
 - 10、关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案
 - 11、关于修订公司《募集资金管理办法》的议案
 - 12、关于修订公司《公司独立董事制度》的议案
 - 13、关于选举公司第十届董事会董事的议案

2023 年第二次临时股东大会通过以下议案：

- 1、关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案
- 2、关于修订公司向特定对象发行 A 股股票方案的议案
- 3、关于公司向特定对象发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告（修订稿）的议案
- 4、关于公司向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）的议案
- 5、关于公司向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告的议案
- 6、关于公司与上海外高桥资产管理有限公司、上海浦东投资控股（集团）有限公司签署《上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行 A 股股票之附条件生效的认购协议》的议案
- 7、关于公司向特定对象发行 A 股股票无需编制前次募集资金使用情况报告的议案
- 8、关于公司向特定对象发行 A 股股票涉及关联交易的议案
- 9、关于公司向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报及填补措施的议案
- 10、关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次向特定对象发行 A 股股票相关事宜的议案

2022 年年度股东大会通过以下议案：

- 1、关于 2022 年度董事会工作报告的议案
- 2、关于 2022 年度监事会工作报告的议案
- 3、关于 2022 年度独立董事述职报告的议案
- 4、关于 2022 年年度报告及摘要的议案
- 5、关于 2022 年度财务决算和 2023 年度财务预算的议案
- 6、关于 2022 年度利润分配预案的议案
- 7、关于公司 2023 年度融资和对外借款计划的议案
- 8、关于 2022 年度对外担保执行情况及 2023 年度对外担保预计的议案
- 9、关于上海外高桥集团财务公司与关联方签订《金融服务协议》暨关联交易的议案
- 10、关于聘请 2023 年度年报审计和内控审计会计师事务所的议案
- 11、关于对房地产项目进行授权的议案
- 12、关于提请股东大会确认 2022 年度非独立董事、非职工监事薪酬及批准 2023 年度非独立董事、非职工监事薪酬额度的议案
- 13、关于修订《公司章程》及其附件的议案
- 14、选举谢婧女士为第十届监事会监事

2023 年第三次临时股东大会通过以下议案：

- 1、选举卢梅艳女士为第十届董事会董事

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（元）	是否在公司关联方获取报酬
俞勇	董事长	男	53	2022年7月15日	2024年5月26日					1,221,960	否
郭嵘	董事、总经理	男	53	2023年2月、2022年7月15日	2024年5月26日					841,016	否
李伟	董事、副总经理	男	49	2015年8月13日	2024年5月26日					1,001,207	否
陈斌	董事、副总经理	男	52	2024年3月4日、2021年10月27日	2024年5月26日					891,559	否
卢梅艳	董事	女	56	2023年12月18日	2024年5月26日					0	否
黄峰	独立董事	男	53	2021年5月27日	2024年5月26日					120,000	否
吴坚	独立董事	男	55	2020年6月10日	2024年5月26日					120,000	否
吕巍	独立董事	男	59	2021年5月27日	2024年5月26日					120,000	否
黄岩	独立董事	男	51	2022年4月28日	2024年5月26日					120,000	否
唐卫民	监事会主	男	57	2021年5	2024年5					631,627	否

	席			月 27 日	月 26 日						
李萍	监事会副主席	女	56	2018 年 6 月 7 日	2024 年 5 月 26 日					1,005,179	否
王燕华	职工监事	女	54	2018 年 6 月 7 日	2024 年 5 月 26 日					1,083,054	否
郗染亿	职工监事	女	48	2021 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 26 日					1,182,323	否
吕军	副总经理	男	50	2022 年 11 月 28 日	2024 年 5 月 26 日					457,591	否
胡环中	副总经理	男	51	2018 年 1 月 30 日	2024 年 5 月 26 日					1,003,759	否
王运江	副总经理	男	48	2023 年 2 月 20 日	2024 年 5 月 26 日					462,546	否
张毅敏	董事会秘书	女	47	2021 年 11 月 23 日	2024 年 5 月 26 日					913,223	否
张浩（离任）	原董事、副总经理	男	60	2018 年 1 月 30 日	2024 年 1 月 16 日					1,013,662	否
莫贞慧（离任）	原董事	女	60	2020 年 6 月 10 日	2023 年 10 月 22 日					0	否
郭春英（离任）	原监事	女	54	2022 年 4 月 28 日	2023 年 6 月 10 日					0	否
张舒娜（离任）	原副总经理	女	49	2018 年 1 月 30 日	2023 年 1 月 19 日					534,742	否
黄丹（离任）	原副总经理	男	47	2019 年 10 月 30 日	2023 年 4 月 26 日					673,697	否
合计										13,397,145	

姓名	主要工作经历
俞勇	俞勇，男，1970 年 5 月出生，大学学历，工学学士。曾任上海新发展进出口贸易实业有限公司总经理、上海保税商品交易市场第二市场有限公司总经理、上海市外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理、上海外高桥集团股份有限公司第九届董事会董事、党委副

	书记、总经理。现任本公司第十届董事会董事长、党委书记，上海外高桥资产管理有限公司执行董事、总经理，上海畅联国际物流股份有限公司副董事长。
郭嵘	郭嵘，男，1970 年 8 月生，研究生学历，工商管理硕士。曾任浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处处长，浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理，浦东新区教育局局长助理、党工委委员，陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长，浦东新区航头镇党委副书记、镇长，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事。现任本公司第十届董事会董事、党委副书记、总经理，上海浦东现代产业开发有限公司董事长，上海森兰外高桥商业营运中心有限公司董事长。
李伟	李伟，男，1974 年 4 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市人大常委办公厅秘书处副处长，市政协办公厅秘书处调研员，上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、董事、总经理，上海市外高桥保税区三联发展有限公司执行董事、总经理。现任本公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司董事长，上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长，上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。
陈斌	陈斌，男，1971 年 7 月出生，大学学历，公共管理硕士。曾任浦东新区区政府办公室涉外管理处副处长，浦东新区国际交往中心主任，浦东新区区政府办公室行政处处长、机关事务管理局副局长，浦东新区区政府机关党组成员、区政府办公室副主任、区政府外事办公室副主任、一级调研员。现任本公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理，上海大宗商品仓单登记有限责任公司董事，上海市外高桥保税区新发展有限公司董事长，上海外高桥企业发展促进中心有限公司董事长，上海外高桥株式会社董事长。
卢梅艳	卢梅艳，女，1967 年 2 月生，研究生学历，工学博士。曾任上海外高桥保税区管委会建管所主持工作兼建设咨询中心法人代表，上海浦东建设（集团）有限公司副总工程师、副总经理、党委委员，浦东新区建设局副局长、党组成员，浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员，浦东新区发展和改革委员会副主任、党组成员，区重大工程项目办公室副主任，浦东新区规划和土地管理局副局长、党组成员，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理。现任本公司第十届董事会专职外部董事。
黄峰	黄峰，男，1970 年 4 月出生，经济学、管理学硕士，中国注册会计师协会会员。曾任上海市商务委员会副主任、国家商务部外国投资管理司副司长。现任本公司第十届董事会独立董事、上海市外商投资协会会长、上海外商投资咨询有限公司董事长、上海国际股权投资基金协会副会长、上海市人民对外友好协会理事、上海市志愿服务公益基金会理事、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事、上海东方网股份有限公司独立董事。
吴坚	吴坚，男，1968 年 3 月出生，律师，法律硕士。现任本公司第十届董事会独立董事，上海市人大代表，上海段和段律师事务所管理合伙人，西上海汽车服务股份有限公司独立董事，云能投（上海）能源开发有限公司董事，上海仪电（集团）有限公司董事，上海浦东发

	展银行股份有限公司外部监事。
吕巍	吕巍，男，1964 年 12 月出生，经济学博士。曾任复旦大学管理学院市场营销系教授、管理学院院长助理，上海交通大学安泰经济与管理学院副院长。现任本公司第十届董事会独立董事，上海交通大学安泰经济与管理学院教授、博导、安泰经管学院 AI 与营销中心主任，上海广电电气（集团）股份有限公司董事，上海张江高科技园区开发股份有限公司独立董事，浙江一鸣食品股份有限公司独立董事。
黄岩	黄岩，男，1972 年 10 月出生，研究生学历，工商管理硕士、计算机专业硕士。曾任市政府办公厅机关党委委员、团委书记，上海大盛资产管理公司（国有独资 30 亿注册资本）总裁办主任、投资决策委员会委员，上海国盛集团（国有独资 100 亿注册资本）董事会办公室副主任兼总裁办主任，新加坡淡马锡 VC 平台祥峰投资担任合伙人、上海负责人。现任本公司第十届董事会独立董事，上海领中资产管理有限公司合伙人、执行董事，上海市国际股权投资基金协会副理事长，上海国创科技产业创新发展中心理事长，上海思麦公益基金会理事长，上海杨浦区数丝产业创新合作中心理事长，上海箱箱智能科技有限公司董事，北京蓝箭空间科技有限公司监事，上海物恒投资管理有限公司执行董事，森兰信息科技（上海）有限公司董事，山东滨海新材料科技有限公司董事，国焊（上海）智能科技有限公司董事，国永（上海）航空发展有限公司董事，博雅工道（北京）机器人科技有限公司董事，绵阳麦思威尔科技有限公司董事。
唐卫民	唐卫民，男，1966 年 2 月出生，大学学历。曾任上海市测绘院技术员、测量分队队长；上海张江（集团）有限公司战略计划部经理；浦东新区国有资产监督管理委员会党委委员、副主任；上海益流能源（集团）有限公司党委书记、董事长。现任本公司第十届监事会主席。
李萍	李萍，女，1967 年 5 月出生，大学学历，文学学士。曾任同济大学图书馆副馆长，上海市浦东新区城市建设投资发展总公司党委办主任，上海浦东发展（集团）有限公司人力资源部总经理、党委办公室主任、党委委员、纪委书记、工会主席，上海浦东新区房地产（集团）有限公司党委书记。现任浦东新区政协委员、纪委委员，本公司第十届监事会副主席，党委副书记、纪委书记。
谢婧	谢婧，女，1984 年 12 月出生，硕士研究生学历，中级会计师。曾任职上海陆家嘴（集团）有限公司预算管理和财务分析职位、上海浦东发展（集团）有限公司专职监事、上海市浦东新区供销合作社联合社专职监事。现任本公司第十届监事会监事。
王燕华	王燕华，女，1969 年 11 月出生，大学学历。曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司办公室科员，上海外高桥（集团）有限公司工会委员会主席、本部工会主席、行政总监兼办公室主任。现任本公司第十届监事会职工监事、工会委员会主席、行政总监兼行政办公室主

	任，上海外高桥英得网络信息有限公司董事。
郜染亿	郜染亿，女，1975年11月出生，大学学历，法学学士。曾任上海新诚物业管理有限公司行政部员工，上海市外高桥保税区新发展有限公司政策研究室行政秘书、人力资源中心总经理，上海市外高桥保税区新发展有限公司党委委员、纪委书记、工会主席。现任浦东新区工会委员、本公司第十届监事会职工监事、人力资源部副总经理（主持工作）。
吕军	吕军，男，1973年7月生，研究生学历，理学硕士。曾任上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理兼审计室副主任（主持工作）、金融财务部副总经理，上海浦东发展集团财务有限责任公司风险控制负责人副总经理，上海浦东发展（集团）有限公司监察审计室负责人、投资金融部负责人，上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、总经理、党委副书记，上海浦东发展（集团）有限公司副总经济师，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、党委副书记，浦东新区审计局党组成员、副局长，浦东新区纪委委员、一级调研员、审计局党组成员、副局长。现任浦东新区纪委委员、本公司党委委员、副总经理；申高贸易有限公司董事；上海外高桥集团财务有限公司董事长；上海人寿保险股份有限公司监事。
胡环中	胡环中，男，1972年7月出生，大学学历，工商管理硕士。曾任上海外高桥（集团）有限公司行政办公室副主任，上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司常务副总经理，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司总经理，上海自贸区国际文化投资发展有限公司总经理。现任本公司党委委员、副总经理；上海浦东文化传媒有限公司董事长、上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长执行董事；上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司副董事长。
王运江	王运江，男，1975年4月出生，大学学历，管理学学士。曾任上海出入境检验检疫局机关服务中心人事政工科科长、办公室主任，上海海关后勤管理中心办公室主任，中国电子口岸数据中心上海分中心副主任，上海检验有限公司党支部书记、总经理。现任本公司党委委员、副总经理，上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司董事长。
张毅敏	张毅敏，女，1976年1月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市外高桥保税区三联发展有限公司总经理办公室主任，上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司行政办公室常务副主任、前期开发部经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司前期开发部经理、资产管理部经理，上海外高桥集团股份有限公司证券法务部副总经理。现任本公司证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）总经理，第十届董事会秘书，上海外高桥集团财务有限公司监事，上海浦东文化传媒有限公司监事。
张浩（离任）	曾任本公司第十届董事会党委委员、董事、副总经理。

莫贞慧（离任）	曾任本公司第十届董事会董事。
郭春英（离任）	曾任本公司第十届监事会监事。
张舒娜（离任）	曾任本公司第十届董事会党委委员、副总经理。
黄丹（离任）	曾任本公司第十届董事会党委委员、副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
俞勇	上海外高桥资产管理有限公司	执行董事、总经理	2022 年 8 月	

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
在其他单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员主要工作经历。			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出后提交股东大会审议，高级管理人员的报酬根据董事会目标完成情况审议发放。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	1、2023 年 4 月 11 日，第十届薪酬与考核委员会第六次会议审议《关于提请股东大会确认 2022 年度非独立董事、非职工监事薪酬及批准 2023 年度非独立董事、非职工监事薪酬额度的议案》。 2、2023 年 8 月 18 日，第十届薪酬与考核委员会第七次会议审议《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2022 年度绩效考核结果认定的议案》。 3、2023 年 9 月 11 日，第十届薪酬与考核委员会第八次薪酬与考核委员会审议《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2023 年度绩效考核方案的议案》、《关于〈公司领导班子成员（法定代表人除外）正向激励评价办法（2022-2024）〉及 2022 年度公司领导班子成员正向激励兑现方案的议案》。 以上议案经全体薪酬与考核委员会委员充分讨论，均发表了同意的意见。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和上海市浦东新区国资委规定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司 2023 年合计向公司董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 13,397,145 元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郭嵘	董事	选举	经公司 2023 年第一次临时股东大会选举，当选公司第十届董事

			会董事。
陈斌	董事	选举	经公司 2024 年第一次临时股东大会选举，当选公司第十届董事会董事。
卢梅艳	董事	选举	经公司 2023 年第三次临时股东大会选举，当选公司第十届董事会董事。
谢婧	监事	选举	经公司 2022 年年度股东大会选举，当选公司第十届监事会监事。
王运江	副总经理	聘任	第十届董事会第十七次会议聘任王运江为本公司副总经理。
张浩	原董事、副总经理	离任	因退休离任
莫贞慧	原董事	离任	因退休离任
郭春英	原监事	离任	因组织工作调动离任
张舒娜	原副总经理	离任	因组织工作调动离任
黄丹	原副总经理	离任	因组织工作调动离任

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第十六次会议	2023 年 1 月 31 日	详见第十届董事会第十六次会议决议公告（公告编号：临 2023-002）
第十届董事会第十七次会议	2023 年 2 月 20 日	详见第十届董事会第十七次会议决议公告（公告编号：临 2023-006）
第十届董事会第十八次会议	2023 年 2 月 27 日	详见第十届董事会第十八次会议决议公告（公告编号：临 2023-007）
第十届董事会第十九次会议	2023 年 3 月 16 日	详见第十届董事会第十九次会议决议公告（公告编号：临 2023-018）
第十届董事会第二十次会议	2023 年 4 月 11 日	详见第十届董事会第二十次会议决议公告（公告编号：临 2023-022）
第十届董事会第二十一次会议	2023 年 4 月 21 日	详见第十届董事会第二十一次会议决议公告（公告编号：临 2023-032）
第十届董事会第二十二次会议	2023 年 4 月 27 日	审议通过公司《2023 年第一季度报告》
第十届董事会第二十三次会议	2023 年 5 月 26 日	详见第十届董事会第二十三次会议决议公告（公告编号：临 2023-040）
第十届董事会第二十四次会议	2023 年 6 月 26 日	详见第十届董事会第二十四次会议决议公告（公告编号：临 2023-049）
第十届董事会第二十五次会议	2023 年 7 月 24 日	详见第十届董事会第二十五次会议决议公告（公告编号：临 2023-54）
第十届董事会第二十六次会议	2023 年 8 月 18 日	详见第十届董事会第二十六次会议决议公告

第十届董事会第二十七次会议	2023年8月29日	详见第十届董事会第二十七次会议决议公告（公告编号：临2023-060）
第十届董事会第二十八次会议	2023年9月11日	详见第十届董事会第二十八次会议决议公告（公告编号：临2023-062）
第十届董事会第二十九次会议	2023年10月27日	详见第十届董事会第二十九次会议决议公告（公告编号：临2023-066）
第十届董事会第三十次会议	2023年11月27日	详见第十届董事会第三十次会议决议公告（公告编号：临2023-070）
第十届董事会第三十一次会议	2023年12月18日	详见第十届董事会第三十一次会议决议公告（公告编号：临2023-072）

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
俞勇	否	16	16	8	0	0	否	4
郭嵘	否	15	15	8	0	0	否	2
李伟	否	16	16	9	0	0	否	4
卢梅艳	否	1	1	0	0	0	否	0
黄峰	是	16	16	11	0	0	否	3
吴坚	是	16	16	11	0	0	否	3
吕巍	是	16	16	10	0	0	否	2
黄岩	是	16	16	11	0	0	否	3
张浩(离任)	否	16	16	12	0	0	否	4
莫贞慧(离任)	否	13	13	8	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	8

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	黄峰（主任委员）、俞勇、卢梅艳、吴坚、吕巍
提名委员会	吴坚（主任委员）、郭嵘、陈斌、黄峰、黄岩
薪酬与考核委员会	吕巍（主任委员）、李伟、卢梅艳、黄峰、黄岩
战略与发展委员会	俞勇（主任委员）、郭嵘、李伟、陈斌、吴坚、吕巍、黄岩

(二) 报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 3 月 3 日	1、听取《关于 2022 年财务报告审计和内控审计的情况汇报》；2、听取《关于 2022 年度公司业绩快报》的汇报；3、审议《关于 2022 年度审计委员会履职报告的议案》；4、审议《关于 2022 年度公司内控自我评价报告的议案》；5、听取《2022 年度公司内部审计工作总结和 2023 年度内部审计工作计划的汇报》。	审议通过议案 3、议案 4，并同意提交董事会审议。	
2023 年 4 月 11 日	1、审议《关于 2022 年日常关联交易执行情况及 2023 年日常关联交易预计情况的议案》；2、审议《关于上海外高桥集团财务公司与关联人签署〈金融服务协议〉暨关联交易的议案》；3、审议《关于公司 2022 年度报告及摘要的议案》；4、审议《聘请 2023 年年报审计和内部控制审计会计师事务所的议案》；5、审议《关于 2022 年度公司合规管理工作年度报告的议案》。	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2023 年 4 月 27 日	审议《关于公司 2023 年第一季度报告的议案》。	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2023 年 8 月 29 日	1、审议《关于公司 2023 年半年度报告及摘要的议案》；2、审议《关于公司 2023 年半年度重大事项规范运作检查报告的议案》。	审议通过所有会议议案，并同意议案 1 提交董事会审议。	
2023 年 10 月 27 日	审议《关于公司 2023 年第三季度报告的议案》。	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2023 年 11 月 27 日	听取《2023 年年报审计、内控审计工作计划的情况汇报》。		

(三) 报告期内提名委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 2 月 20 日	审议《关于聘任公司副总经理的议案》。	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	

2023 年 11 月 27 日	审议通过《关于提名第十届董事会董事候选人的议案》。	审议通过所有会议议案,并同意提交董事会审议。	
------------------------	---------------------------	------------------------	--

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2023 年 4 月 11 日	审议《关于提请股东大会确认 2022 年度非独立董事、非职工监事薪酬及批准 2023 年度非独立董事、非职工监事薪酬额度的议案》。	审议通过所有会议议案,并同意提交董事会审议。	
2023 年 8 月 18 日	审议《关于公司领导班子成员(法定代表人除外)2022 年度绩效考核结果认定的议案》。	审议通过所有会议议案,并同意提交董事会审议。	
2023 年 9 月 11 日	1、审议通过《关于公司领导班子成员(法定代表人除外)2023 年度绩效考核方案的议案》。2、审议通过《关于〈公司领导班子成员(法定代表人除外)正向激励评价办法(2022-2024)〉及 2022 年度公司领导班子成员正向激励兑现方案的议案》。	审议通过所有会议议案,并同意提交董事会审议。	

(五) 报告期内战略与发展委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2023 年 12 月 18 日	1、听取《关于公司“十四五”规划中期评估工作情况汇报》；2、审议《关于调整董事会战略与发展委员会职能的议案》。	审议通过会议议案 2。	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	121
主要子公司在职员工的数量	2,278
在职员工的数量合计	2,399
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,115

销售人员	330
技术人员	186
财务人员	193
行政人员	486
服务人员	65
其他	24
合计	2,399
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专以下	432
大专	610
本科	1171
研究生	181
博士	5
合计	2,399

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动，和定期的专业人员培训活动，以促进员工学习成长，健康发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	300,492
劳务外包支付的报酬总额（元）	12,350,662

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

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《三年股东回报规划（2023-2025年）》的相关要求，制定了2023年度的利润分配预案，拟以2023年末公司总股本1,135,349,124股为基数，按每10股派发现金红利4.10元（含税），共计派发现金红利合计为465,493,140.84元（含税），占2023年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为50.15%。

利润分配方案经公司2023年年度股东大会审议通过后实施，拟向全体股东每10股派发现金红利4.10元（含税）。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会实施考核评价。根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东国资委规定，第十届董事会第二十次会议、2022 年年度股东大会审议通过《关于提请股东大会确认 2022 年度非独立董事、非职工监事薪酬及批准 2023 年度非独立董事、非职工监事薪酬额度的议案》；第十届董事会第二十六次会议审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2022 年度绩效考核结果认定的议案》；第十届董事会第二十八次会议审议通过

《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2023 年度绩效考核方案的议案》、《关于〈公司领导班子成员（法定代表人除外）正向激励评价办法（2022-2024）〉及 2022 年度公司领导班子成员正向激励兑现方案的议案》。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

根据《公司法》及国有资产管理的相关规定，公司通过股东会、董事会、监事会对子公司实施有效管控。公司建立了以《上海外高桥集团股份有限公司投资管理办法》为核心，《上海外高桥集团股份有限公司投资后评估管理办法（试行）》、《上海外高桥集团股份有限公司系统企业改制操作规程》、《上海外高桥集团股份有限公司国有资产评估管理办法》、《上海外高桥集团股份有限公司派出董事监事管理办法》、《上海外高桥集团股份有限公司区外（含境外）企业投资管理办法（试行）》等为配套的较为完善的子公司投资管理制度体系。公司还根据上述管理制度体系运作的实际情况，适时对制度进行修订和调整，使得对子公司的管理控制能够适应公司发展的战略目标。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。详细情况参见公司披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

□适用 √不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	1,985.51
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	<p>报告期内，公司已与相关能源企业签约，在外高桥保税区内多个厂房屋面上建设了光伏项目。项目采用“自发自用，余电上网”模式，所产生的电能优先给物业租户使用，剩余电量将引入外网实现并网。项目采用合同能源管理的方式合作运营，产生的收益通过节能收益视情况全部或按比例给到物业租户或子公司。截至2023年，公司已建成投产的光伏项目累计安装面积20.15万平方米（2023年新增4.95万平方米），累计总装机容量23.67MWp（2023年新增5.65MWp）。2023年，已建成投产的光伏项目共发电240.65万kWh，年减二氧化碳达1985.51吨。</p> <p>报告期内，公司积极推动绿色低碳可持续发展，坚持绿色施工，推广使用BIM技术将节能环保的理念贯穿于园区建设的全生命周期，采取多种措施推进海绵城市建设，采用雨水花园、下凹式绿地、透水铺装、调蓄池等作为海绵城市建设的主要设施，实现雨水就地消纳利用以及污染物外排控制，打造绿色园区，不断提升公司核心竞争力。</p>

具体说明

□适用 √不适用

二、社会责任工作情况**(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

√适用 □不适用

公司同时披露《2023 年度社会责任报告》，全文详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。**(二) 社会责任工作具体情况**

□适用 √不适用

具体说明

□适用 √不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明

适用 不适用

公司和浦东新区祝桥镇在浦东新区区委区政府、区农委、区国资委的关心指导下开展“镇企结对”，坚持以现代农业为先导、城乡融合为核心、改革创新为动力、党建引领为保障，计划用三年时间打造星光村、新营村、祝西村、立新村、卫民村为乡村振兴示范村。

2023年，本公司充分发挥园区开发公司的独特作用，主动发动下属企业和园区企业通过各种形式共同投身乡村振兴。公司帮助祝桥镇66户困难家庭完成微心愿；邀请园区企业阿特蒙医院、蔡司集团分别于上下半年在新营村、星光村组织送医下乡和用眼咨询活动；中秋期间，商运公司在森兰商都打造为期10天的乐农市集，让祝桥镇蔬菜、水果、农副产品等走上外高桥区域居民的餐桌；公司带领下属企业，会同伟创力、丰田纺织、万国数据等13家园区企业代表，认养祝桥镇新营村悦菜菜园，完成了从菜园到产业园的接力，新营村所得收入全部用于支持村内公益事业、救残扶弱、帮困助学等。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	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
与2008年重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，在中国境内将不再以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）新增房地产开发和经营（出租、销售）、现代物流、国际贸易业务（不含限制性行业的功能性市场及国际贸易业务），或不以任何方式新增直接或间接参与任何与本公司构成竞争的任何业务或活动。	否	长期	是	详见2013年第一次临时股东大会中关于认可《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》的议案

解决关联交易	外高桥资产管理公司	1、外高桥资产管理公司将继续严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在董事会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司所派出的董事履行回避表决的义务；在股东大会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司履行回避表决义务。2、本次交易完成后，外高桥资产管理公司与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格公平进行，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。外高桥资产管理公司和上市公司就相互间关联事项及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	否	长期	是	
置入资产价值保证及补偿	外高桥资产管理公司	因注入我公司的三家公司的不动产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。	否	长期	是	
置入资产价值保证及补偿	上海东兴投资控股发展有限公司	因注入我公司的外联发的不动产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。	否	长期	是	
其他	外高桥资产管理公司	1、保证公司人员独立（1）上市公司的总经理、副总经理和其他高级管理人员专职在上市公司任职、并在上市公司领取薪酬，不会在外高桥资产管理公司及其关联方兼任除董事外的其他职务，继续保持上市公司人员的独立性；（2）上市公司具有完整、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于外高桥资产管理公司；（3）外高桥资产管理公司及其关联方推荐出任公司董事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，外高桥资产管理公司及其关联方不干预公司董事会和股东大会已做出的人事任免决定。2、保证	否	长期	是	

			<p>公司资产独立、完整（1）上市公司具有完整的经营性资产；（2）外高桥资产管理公司不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。3、保证公司机构独立（1）上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；（2）上市公司与外高桥资产管理公司之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。4、保证公司业务独立（1）上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营等方面独立运作；（2）外高桥资产管理公司除通过行使合法的股东权利外，不干预上市公司的经营业务活动。（3）依据减少并规范关联交易的原则并采取合法方式减少或消除外高桥资产管理公司及其关联方与公司之间的关联交易；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保公司及其他股东利益不受到损害并及时履行信息披露义务。5、保证公司财务独立（1）上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；（2）上市公司独立在银行开户，不与外高桥资产管理公司共用一个银行账户；（3）上市公司独立作出财务决策，外高桥资产管理公司不干预上市公司的资金使用；（4）上市公司依法独立纳税；（5）上市公司的财务人员独立，不在外高桥资产管理公司兼职和领取报酬。</p>			
	其他	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，不会利用对本公司控股股东地位损害本公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。	否	长期	是
与2023年再融资相关的承诺	股份限售	外高桥资管	<p>1、自上市公司本次发行之定价基准日（发行期首日）前六个月至本次发行结束之日起六个月内，外高桥资管及外高桥资管实际控制的关联方不存在减持上市公司股票的情形或相关减持上市公司股份的计划。</p> <p>2、自上市公司本次发行结束之日起十八个月内，外高桥资管承诺不减</p>	是	本次向特定对象发	是

			持本次发行所认购的股份（包括承诺期间因送股、公积金转增股本等形式或衍生取得的上市公司股份）。3、自本承诺函出具日至本次发行结束之日起十八个月内，外高桥资管及外高桥资管实际控制的关联方不减持本次发行完成前持有的上市公司股份，向同一实际控制人控制的其他主体转让除外。外高桥资管持有的上市公司股份由于分配股利、资本公积转增股本等形式所衍生取得股份亦遵守上述约定。4、若外高桥资管违反上述承诺而发生减持上市公司股份的情况，则外高桥资管承诺因减持上市公司股份所得收益全部归上市公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。若给上市公司和其他投资者造成损失的，外高桥资管将依法承担赔偿责任。		行结束之日起18个月内		
股份限售	浦东创投	1、自上市公司本次发行之定价基准日（发行期首日）前六个月至本次发行结束之日起六个月内，浦东创投及浦东创投实际控制的关联方不存在减持上市公司股票的情形或相关减持上市公司股份的计划。2、自上市公司本次发行结束之日起十八个月内，浦东创投承诺不减持本次发行所认购的股份（包括承诺期间因送股、公积金转增股本等形式或衍生取得的上市公司股份）。3、自本承诺函出具日至本次发行结束之日起十八个月内，浦东创投及浦东创投实际控制的关联方不减持本次发行完成前持有的上市公司股份，向同一实际控制人控制的其他主体转让除外。浦东创投持有的上市公司股份由于分配股利、资本公积转增股本等形式所衍生取得股份亦遵守上述约定。4、若浦东创投违反上述承诺而发生减持上市公司股份的情况，则浦东创投承诺因减持上市公司股份所得收益全部归上市公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。若给上市公司和其他投资者造成损失的，浦东创投将依法承担赔偿责任。	是	本次向特定对象发行结束之日起18个月内	是		
其他	外高桥资管	关于填补即期回报的承诺如下： “1、依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，不越	否	长期	是		

		<p>权干预上市公司经营管理活动。2、不侵占上市公司利益。3、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采取其他方式损害上市公司利益。4、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。5、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意接受中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。”</p>				
其他	公司董事、高级管理人员	<p>关于填补即期回报的承诺如下：“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、对自身的职务消费行为进行约束。3、不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。4、在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、如公司未来实施股权激励，承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。6、自本承诺出具日至公司本次向特定对象发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给</p>	否	长期	是	

			公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相关主管部门对本人作出的相关处罚或采取的相关管理措施。”				
解决同业竞争	浦东创投		为维护公司全体股东的利益，保证公司长期稳定发展，浦东创投作为公司控股股东的唯一股东，出具了《关于避免同业竞争的承诺》，作出承诺如下：“一、本公司将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司及其控制的企业的独立经营、自主决策。二、截至本承诺函出具日，本公司及本公司控制的其他公司、企业或其他经营实体（包括本公司全资、控股公司及本公司具有实际控制权的公司、企业或其他经营实体，下同）不存在对本次发行构成重大不利影响的同业竞争或潜在的重大同业竞争情形；本公司及本公司控制的其他公司、企业或其他经营实体不存在直接或通过其他方式间接从事与上市公司及其下属企业相同或类似业务且对本次发行构成重大不利影响的业务。三、本次发行后，本公司及本公司控制的其他企业不会新增直接或通过其他方式间接从事与上市公司及其下属企业业务构成重大不利影响的同业竞争的业务。本公司及本公司控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会如与上市公司及其下属企业构成或可能构成重大不利影响的同业竞争，本公司承诺将该等商业机会优先让渡予上市公司。四、若本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将赔偿上市公司由此遭受的损失。”	否	长期	是	
解决同业竞争	浦东创投		为进一步避免和消除浦东创投及关联企业侵占上市公司商业机会和形成同业竞争的可能性，浦东创投出具了《避免同业竞争的补充承诺函》，作出承诺如下：“一、本公司将积极履行《承诺函》之相关承		长期	是	

			<p>诺，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司及其控制的企业独立经营、自主决策。二、本公司承诺数字产业进出口将在本次发行结束后的 12 个月内停止经营出口代理业务。同时，本公司将进一步落实《承诺函》之相关承诺，若在本次发行后，本公司及本公司控制的其他企业新增直接或通过其他方式间接从事与上市公司及其下属企业业务构成重大不利影响的同业竞争业务的，则本公司将及时采取以下措施避免竞争：（1）停止生产经营构成竞争或可能构成竞争的产品或业务；（2）将构成竞争或可能构成竞争的业务依法转让给上市公司；（3）将构成竞争或可能构成竞争的业务转让给与本公司及上市公司无关联关系的第三方。三、若本公司违反《承诺函》及本补充承诺函之承诺给上市公司造成损失的，本公司将赔偿上市公司由此遭受的损失。”</p>	否			
	其他	公司	<p>本次募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户，公司将严格按照证券监管机构、证券交易所、公司章程及公司募集资金管理制度的规定使用募集资金，确保本次募集资金用于政策支持的地产业务，承诺本次募集资金不会用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目。</p>	是	是	是	本次向特定对象发行股份募集资金使用完毕前

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	187
境内会计师事务所审计年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	王龙旷，陈琳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	64

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

内控审计费用较上年增加了 15 万元, 主要增加了 IT 方面的审计内容。

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	进展情况	查询索引
经第十届董事会第二十九次会议审议，通过了《关于对上海外高桥集团财务有限公司同比例增资暨关联交易的议案》，公司与控股股东上海外高桥资产管理有限公司、公司全资子公司上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司以自有货币资金对公司控股子公司上海外高桥集团财务有限公司进行同比例增资，合计增资人民币伍亿元整。	截至本报告披露日，财务公司已收到《国家金融监督管理总局上海监管局关于上海外高桥集团财务有限公司变更注册资本的批复》（批复同意上述增资事项），公司、外资管公司以及上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司尚未完成同比例增资行为。	详见公告临 2023-066、067。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

1. 存款业务

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
上海外高桥资产管理有限公司	同一控制方	无限额	0.3%-1.5%	22,898,188.15	8,568,140,864.47	7,752,986,826.15	838,052,226.47
上海浦东国际招商服务有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	940,428.89	2,483,485.78	1,903,570.30	1,520,344.37
上海浦东外高桥企业公共事务中心（民非组织）	全资-民办非企业单位	无限额	1.2%-1.5%	595,025.14	1,250,837.01	1,186,936.93	658,925.22
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	401,468,925.14	2,375,394,938.14	2,512,113,184.53	264,750,678.75
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	54,667,937.83	320,060,582.06	297,317,437.49	77,411,082.40
上海新高桥开发有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	523,337,019.03	4,013,982,733.91	3,298,805,374.49	1,238,514,378.45
上海长江高行置业有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	10,419,576.74	177,642,666.37	89,847,769.91	98,214,473.20
上海同懋置业有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	721,656.88	299,531,424.12	94,813,655.83	205,439,425.17
上海外高桥保税区投资实业有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	13,266,280.04	57,451,470.00	38,414,435.14	32,303,314.90
上海外联发城市建设服务有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	12,021,842.54	7,441,518.48	9,286,239.07	10,177,121.95
上海综合保税区市政养护管理有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	76,503,992.03	136,746,448.97	136,654,345.80	76,596,095.20
上海外高桥汽车维修服务有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	387,157.63	60,994.12	73,890.59	374,261.16
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	5,511,558.59	25,452,527.49	26,973,339.24	3,990,746.84

2023 年年度报告

上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	21,457,195.88	188,605,938.52	193,249,214.85	16,813,919.55
上海外高桥保税区环保服务有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	8,727,302.96	39,662,014.32	40,843,781.36	7,545,535.92
上海浦东现代产业开发有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-2.025%	124,184,161.21	2,550,278,342.27	2,017,960,882.68	656,501,620.80
上海捷鑫航空物流有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-2%		18,135,639.99	12,093,043.46	6,042,596.53
上海捷程投资有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	203,952.41	2,806,223.27	2,972,090.19	38,085.49
上海全日辉商务服务有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	14,985,285.22	68,291,283.60	58,448,253.92	24,828,314.90
上海全行通国际物流有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	13,798,524.61	18,303,278.34	22,498,276.79	9,603,526.16
上海浦东文化传媒有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-2.1%	145,098,163.23	545,166,654.74	532,126,988.01	158,137,829.96
上海浦东国际文化传播有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-2.025%	12,832,428.64	53,273,863.11	53,306,816.97	12,799,474.78
艺术浦东(上海)艺术品有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	2,636,121.22	10,683,618.33	11,414,367.89	1,905,371.66
上海市东昌电影院有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	1,772,519.68	3,682,778.94	3,818,455.06	1,636,843.56
上海南翼有线网络工程有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.55%		27,737,336.08	27,737,245.50	90.58
上海南汇周浦影剧场有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	3,220,912.51	1,121,812.05	376,991.59	3,965,732.97
上海南汇东方电影院有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	364,833.12	433,111.82	797,797.92	147.02
上海兰馨影业有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	1,652,111.15	9,028,564.50	8,596,780.36	2,083,895.29
上海新场文化发展有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	6,613,836.49	7,285,616.29	5,540,462.57	8,358,990.21
上海外高桥英得网络信息有限公司	联营	无限额	1.2%-2%	25,987,981.85	53,672,780.14	53,623,321.12	26,037,440.87
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-2.025%	35,319,539.93	1,561,817,946.35	1,483,767,504.08	113,369,982.20
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	2,278,717.78	9,560,610.42	6,209,845.04	5,629,483.16
上海自贸区拍卖有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-2.025%	1,815,485.29	78,041,326.09	70,800,000.00	9,056,811.38
上海外高桥文化传播有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	887,979.85	13,218,110.22	11,782,429.40	2,323,660.67
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	3,013,990.29	9,431,416.18	11,757,585.80	687,820.67
鑫益(香港)投资有限公司	同一控制方	无限额	0.01%-5.4%	24,388,147.09	2,023,887.08		26,412,034.17
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-1.5%	4,944,474.51	19,120,865.81	14,893,024.84	9,172,315.48
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	同一控制方	无限额	1.2%-2.025%		24,274,221.28	19,743,041.53	4,531,179.75
合计	/	/	/	1,578,923,253.55	21,301,297,730.66	18,924,735,206.40	3,955,485,777.81

2. 贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
上海外高桥资产管理有限公司	同一控制方	218,000,000.00	2.8%-3.4%	50,000,000.00	249,900,000.00	151,000,000.00	148,900,000.00
上海浦东现代产业开发有限公司	同一控制方	216,430,000.00	3.40%	118,000,000.00	100,000,000.00	21,000,000.00	197,000,000.00
合计	/	/	/	168,000,000.00	349,900,000.00	172,000,000.00	345,900,000.00

3. 授信业务或其他金融业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	业务类型	总额	实际发生额
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同一控制方	保函	600,000,000.00	799,980,000.00
上海捷鑫航空物流有限公司	同一控制方	保函	18,000,000.00	17,253,250.02
上海浦东现代产业开发有限公司	同一控制方	保函	20,000,000.00	4,262,796.00

4. 其他说明

√适用 □不适用

3 授信业务或其他金融业务表中的“实际发生额”为累计发生额

(六)其他

√适用 □不适用

报告期内，根据公司战略发展规划，公司拟向包括公司控股股东外高桥资管和公司控股股东的唯一股东浦东创投在内的不超过 35 名（含）特定投资者发行不超过 340,604,737 股（含本数）A 股股票，募集资金总额预计不超过人民币 255,468.53 万元（含本数），扣除发行费用后拟用于新发展 H2 地块新建项目、D1C-108#~116#通用厂房项目、F9C-95#厂房项目和补充流动资金。公司于 2022 年 12 月 28 日与外高桥资管和浦东创投分别签署了《上海外高桥集团股份有限公司非公开发行 A 股股票之附条件生效的认购协议》，并于 2023 年 2 月 27 日与外高桥资管和浦东创投分别签署了《上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行 A 股股票之附生效条件的认购协议》，该事项构成关联交易。本次向特定对象发行股票相关事项已经公司第十届董事会第十五次会议、第十八次会议、第十九次会议、第二十一次会议、第二十五次会议，公司第十届监事会第八次会议、第九次会议、第十次会议、第十二次会议、第十六次会议，公司 2023 年第一次临时股东大会和 2023 年第二次临时股东大会审议通过。公司第十届董事会第三十二次会议、2024 年第一次临时股东大会审议通过《关于延长公司向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期和相关授权有效期的议案》，将本次向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期及相关授权有效期自原有效期届满之次日（2024 年 3 月 15 日）起延长十二个月，即延长至 2025 年 3 月 14 日。截至本报告披露日，本次拟向特定对象发行 A 股股票事项已经上海证券交易所审核通过，尚需获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施，公司将根据该事项的进展情况及时履行信息披露义务。

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	/	2021 年 1 月 1 日	2023 年 12 月 31 日	6,819.16	协议	增加利润	是	控股股东

托管情况说明

2021 年 11 月 17 日公司与上海外高桥资产管理有限公司签署《委托经营管理协议》，约定上海外高桥资产管理有限公司委托公司在协议约定的期限内对拟托管股权进行管理，本协议自 2021 年 1 月 1 日起生效。报告期内确认股权托管收入 6,819.16 万元，股权托管履行情况符合协议约定。

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	购房客户	284,080,000.00	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人取得所购房屋房地产权证书之日	连带责任担保	无	否	否	0	无	否	其他
上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	Rheinhold & Mahla GmbH	40,000,000.00	2023/8/8	2023/8/8	2026/10/11	连带责任担保	无	否	否	0	无	否	联营公司
上海外高桥森筑置业有限公司	全资子公司	购房客户	132,660,000.00	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人取得所购房屋房地产权证书之日	连带责任担保	无	否	否	0	无	否	其他
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海浦东现代产业开发有限公司	4,262,796.00	2023/9/15	2023/9/15	2024/3/7	连带责任担保	无	否	否	0	无	是	母公司的控股子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海捷鑫航空物流有限公司	17,253,250.02	2023/8/14	2023/8/14	2024/2/18	连带责任担保	无	否	否	0	无	是	母公司的控股子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	5,040,000.00	2023/3/6	2023/3/6	2024/3/5	连带责任担保	无	否	否	0	母公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	80,000,000.00	2023/3/23	2023/3/23	2024/3/22	连带责任担保	无	否	否	0	母公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	90,000,000.00	2023/3/31	2023/3/31	2024/3/29	连带责任担保	无	否	否	0	母公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	8,000,000.00	2023/3/31	2023/3/31	2024/3/29	连带责任担保	无	否	否	0	母公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	100,000,000.00	2023/7/3	2023/7/3	2024/4/23	连带责任担保	无	否	否	0	母公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	36,000,000.00	2023/8/3	2023/8/3	2024/1/31	连带责任担保	无	否	否	0	母公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	3,000,000.00	2023/9/13	2023/9/13	2024/9/11	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	2,650,000.00	2023/10/16	2023/10/16	2024/2/26	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司

2023 年年度报告

上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	2,440,000.00	2023/10/16	2023/10/16	2024/3/15	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	4,000,000.00	2023/10/16	2023/10/16	2024/4/17	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	1,400,000.00	2023/10/23	2023/10/23	2024/1/23	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	6,500,000.00	2023/10/23	2023/10/23	2024/1/24	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	900,000.00	2023/11/3	2023/11/3	2024/2/3	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	1,900,000.00	2023/11/17	2023/11/17	2024/1/15	连带责任担保	无	否	否	0	母公司的子公司提供反担保	是	母公司的全资子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												536,006,046.02		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												820,086,046.02		
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计												1,601,569,317.90		
报告期末对子公司担保余额合计（B）												1,591,569,317.90		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）												2,411,655,363.92		
担保总额占公司净资产的比例（%）												19.23		
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）												363,346,046.02		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）												441,753,250.02		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）												805,099,296.04		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明												公司对关联方的担保，在2022年度股东大会审议通过后的对外担保的额度内和范围内。		

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第二十次会议、2022 年年度股东大会审议通过，同意公司向上海浦隽房地产开发有限公司按股权比例提供不超过等额人民币 8 亿元的股东借款，借款期限 3 年，截止日至 2026 年 10 月 29 日，利率不高于可参考期限的贷款市场报价利率（LPR）。授权公司董事长或其授权指定人在 2026 年 10 月 29 日前决定并签署向浦隽项目公司提供借款的相关法律文件，详见公告临 2023-022、030、050。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格（或 利率）	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
2023 年公开发行公司 债券（第一期）	2023-04-10	3.1	15,000,000	2023-04-10	15,000,000	
2023 年中期票据（第 一期）	2023-01-13	3.45	10,000,000	2023-01-13	10,000,000	
2023 年超短期融资券 （第一期）	2023-08-22	2.3	10,000,000	2023-08-22	10,000,000	

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	56,880
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	58,300
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位:股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海外高桥资产管理有限公司	0	545,359,660	48.03		无		国有法人
上海浦东创新投资发展(集团)有限公司	0	56,767,456	5.00		无		国有法人
陈丽钦	0	22,930,713	2.02		无		境内自然人
赵佳琪	241,667	20,204,247	1.78		无		境内自然人
刘明星	-992,700	15,512,531	1.37		无		境内自然人
刘丽云	0	14,921,000	1.31		无		境内自然人
刘明院	2,087,661	13,808,739	1.22		无		境内自然人
中国长城资产管理股份有限公司	0	13,195,454	1.16		无		国有法人
林燕	-210,000	12,584,442	1.11		无		境内自然人
香港中央结算有限公司	-1,428,745	7,732,461	0.68		无		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海外高桥资产管理有限公司	545,359,660	人民币普通股	545,359,660				

上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	56,767,456	人民币普通股	56,767,456
陈丽钦	22,930,713	人民币普通股	22,930,713
赵佳琪	20,204,247	人民币普通股	20,204,247
刘明星	15,512,531	人民币普通股	15,512,531
刘丽云	14,921,000	人民币普通股	14,921,000
刘明院	13,808,739	人民币普通股	13,808,739
中国长城资产管理股份有限公司	13,195,454	人民币普通股	13,195,454
林燕	12,584,442	人民币普通股	12,584,442
香港中央结算有限公司	7,732,461	人民币普通股	7,732,461
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海浦东创新投资发展（集团）有限公司系公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的控股股东。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
香港中央结算有限公司	新增	0	0	7,732,461	0.68
李少平	退出	0	0	210,866	0.02

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海外高桥资产管理有限公司
单位负责人或法定代表人	俞勇
成立日期	1992 年 12 月 10 日
主要经营业务	对国有资产经营管理、实业投资、区内房地产开发经营、国内贸易（除专项规定）、区内贸易、外商投资项目咨询、保税区与境外之间的贸易。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

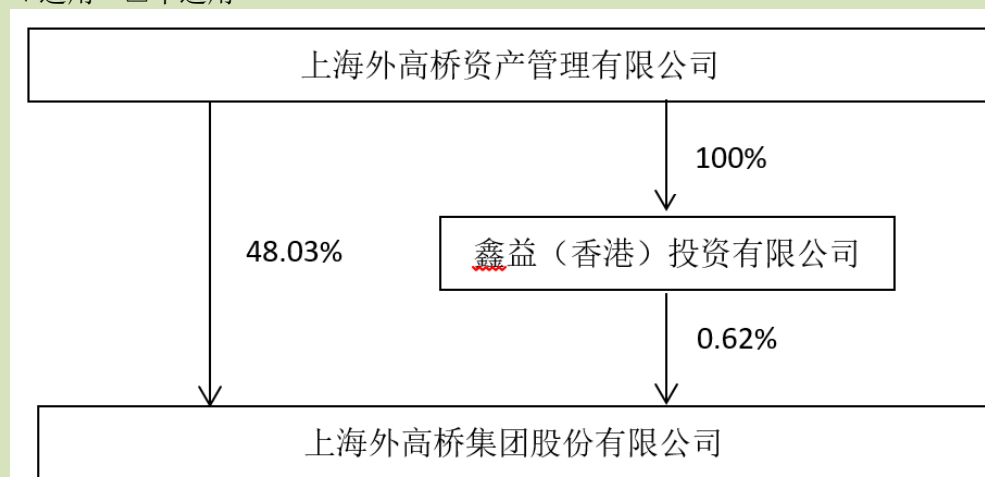
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
----	--------------------

单位负责人或法定代表人	王勇
成立日期	1996-09-01
主要经营业务	受上海市浦东新区人民政府的委托，专司浦东新区国有资产管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	陆家嘴、张江高科、浦东建设及上工申贝的实际控制人或控股股东。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

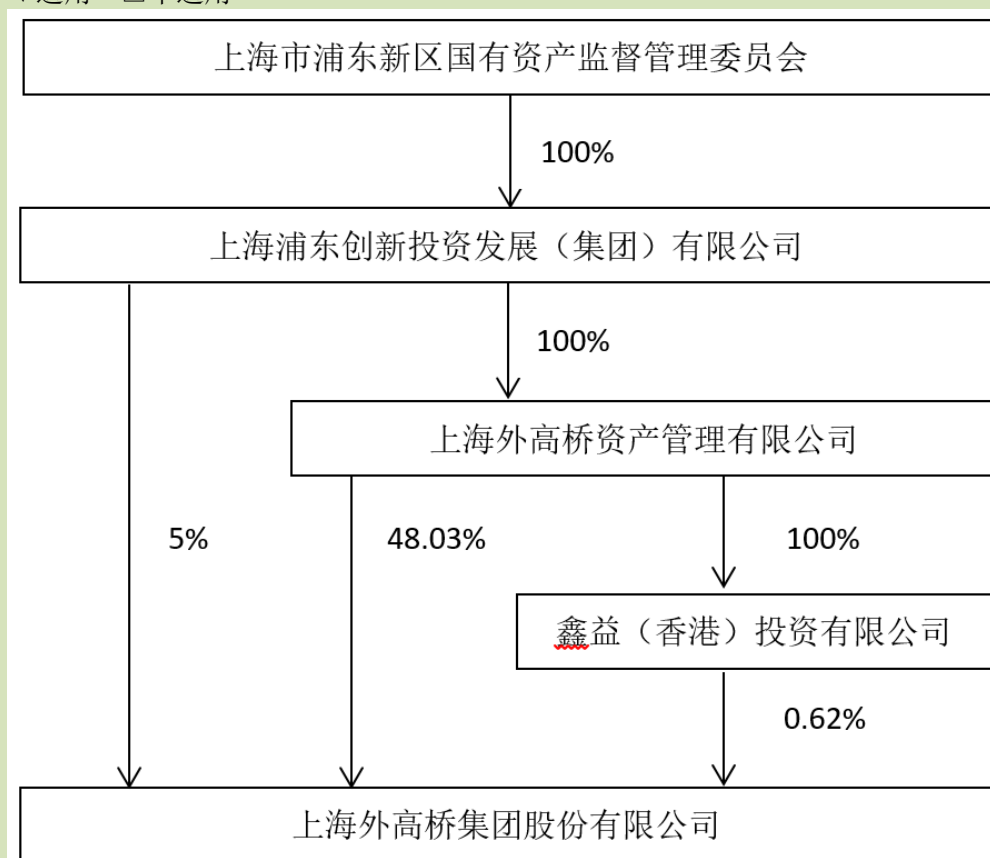
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节 债券相关情况**一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具**

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2021 年公开发行公司债券 (第一期)	21 外高 01	188410	2021-7-19	2021-7-21	2026-7-21	600,000,000	3.19	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否

2022 年公开发行公司债券（第一期）	22 外高 01	185597	2022-3-24	2022-3-25	2027-3-25	900,000,000	3.19	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
2023 年公开发行公司债券（第一期）	23 外高 01	115228	2023-4-11	2023-4-12	2028-4-12	1500,000,000	3.10	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
2020 年公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司于 2023 年 4 月 17 日完成了提前赎回付息兑付工作，足额、按时兑付了“20 外高 01”第三年的利息和本金。
2021 年公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司于 2023 年 7 月 21 日完成了付息工作，足额、按时兑付了“21 外高 01”第二年的利息。
2022 年公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司于 2023 年 3 月 24 日完成了付息工作，足额、按时兑付了“22 外高 01”第一年的利息。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼		时光、夏艺源	021-38674728、021-38677601
上海市浦栋律师事务所	上海市浦东新区东方路 710 号汤臣金融大厦 608		邓英杰	021-58204822
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 1304		莫扬	13916153992
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市西藏中路 268 号来福士广场 45 楼	王龙旷、陈琳	王龙旷	021-23220200

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说 明书承诺的用 途、使用计划 及其他约定一 致
2021年公开发 行公司债券 (第一期)	600,000,000	600,000,000	0	正常	不涉及	是
2022年公开发 行公司债券 (第一期)	900,000,000	900,000,000	0	正常	不涉及	是
2023年公开发 行公司债券 (第一期)	1,500,000,000	1,500,000,000	0	正常	不涉及	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

7. 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交

												易 的 风 险
2022 年中 期票 据 (第 一 期)	22 外 高桥 MTN001	102280629	2022- 3-23	2022- 3-24	2025- 3-25	1,000,000,000	3.25	每年 付息, 到期 还本 付息	银行 间	不涉 及	不涉 及	否
2022 年中 期票 据 (第 二 期)	22 外 高桥 MTN002	102281758	2022- 8-10	2022- 8-11	2025- 8-11	1,000,000,000	2.70	每年 付息, 到期 还本 付息	银行 间	不涉 及	不涉 及	否
2023 年中 期票 据 (第 一 期)	23 外 高桥 MTN001	102380091	2023- 1-13	2023- 1-16	2026- 1-16	1,000,000,000	3.45	每年 付息, 到期 还本 付息	银行 间	不涉 及	不涉 及	否
2023 年超 短期 融资 券 (第 一 期)	23 外 高桥 SCP001	012383173	2023- 8-22	2023- 8-23	2024- 5-19	1,000,000,000	2.30	每年 付息, 到期 还本 付息	银行 间	不涉 及	不涉 及	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
2022 年中期票据(第一期)	报告期内,公司于 2023 年 3 月 25 日完成了付息工作,足额、按时兑付了“22 外高桥 MTN001”的利息。
2022 年中期票据(第二期)	报告期内,公司于 2023 年 8 月 11 日完成了付息工作,足额、按时兑付了“22 外高桥 MTN002”的利息。
2022 年短期融资券(第一期)	报告期内,公司于 2023 年 1 月 24 日完成了还本付息工作,足额、按时兑付了“22 外高桥 CP001”的本金和利息。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
上海市浦栋律师事务所	上海市浦东新区 东方路 710 号汤 臣金融大厦 608		邓英杰	021-58204822

上海金茂凯德律所事务所	上海市黄浦区淮海中路 300 号香港新世界大厦 13 层		游广、杨子安	021-63872000
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 1304		莫扬	13916153992
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市西藏中路 268 号来福士广场 45 楼	王龙旷、陈琳	王龙旷	021-23220200

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
2022 年中期票据（第一期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是
2022 年中期票据（第二期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是
2023 年中期票据（第一期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是
2023 年短期融资券（第一期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	606,470,438.51	704,331,366.78	-13.89	
流动比率	1.12	0.99	13.13	
速动比率	0.48	0.41	17.07	
资产负债率 (%)	71.22	70.51	增加 0.71 个百分点	
EBITDA 全部债务比	13.23	17.36	减少 4.13 个百分点	
利息保障倍数	2.83	3.48	-18.68	
现金利息保障倍数	2.63	-1.08	不适用	上年经营活动净现金流为负
EBITDA 利息保障倍数	4.33	4.88	-11.27	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

致同审字 (2024) 第 310A013942 号

上海外高桥集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了外高桥集团股份 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥集团股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房产销售的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三-26、附注五-45。

1、事项描述

2023 年度，外高桥集团股份在合并报表中列报的营业总收入 769,367.92 万元，其中房产销售收入金额为 169,054.97 万元，占营业总收入的 21.97%。由于房产销售收入毛利较高，对利润贡献较大，是利润表的重要项目，因此我们将房产销售收入的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们执行的主要审计程序包括：

（1）了解、评价并测试与房产销售相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）获取并了解与收入确认相关的会计政策，复核相关会计政策是否符合准则的要求且得到一贯地运用；

（3）获取并检查房地产销售合同，对与房产销售收入确认有关的控制权转移时点进行分析和评估；

（4）选取样本检查与确认房产销售收入相关的支持性文件，包括销售合同、销售发票、收款凭证、房屋交接流转单等，并结合网上房地产信息及预售许可证的查询判断房地产销售业务的真实性，以评价相关房产销售收入是否已按照外高桥集团股份的收入确认政策确认；

（5）就资产负债表日前后确认的房产销售收入核对至房屋交接确认书等支持性文件，以评估房产销售收入是否在恰当的期间确认。

（二）存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注三-13、附注五-7。

1、事项描述

截至 2023 年 12 月 31 日，外高桥集团股份房地产开发业务存货的账面价值 1,309,510.74 万元，占期末资产总额的 29.33%。外高桥集团股份对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的确定涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将房地产开发业务的存货可变现净值识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们执行的主要审计程序包括：

（1）了解、评价并测试与房地产存货减值相关的内部控制的设计和运行有效性；

（2）对期末存货项目实施监盘，观察是否存在长期未予开发的土地，长期停工的项目以及长期未出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

（3）获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本期计提的存货跌价准备金额是否正确；

（4）对于已完工开发产品，在抽样的基础上，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品或周边楼盘价格和资产负债表日后销售价格进行比较，将管理层估计的销售费用和相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值所使用数据的合理性；

(5) 对于未完工的开发成本，在抽样的基础上，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品或周边楼盘价格和资产负债表日后销售价格进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部成本预算、开发进度进行比较，将管理层估计的销售费用和相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值所使用数据的合理性。

四、其他信息

外高桥集团股份管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括外高桥集团股份2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估外高桥集团股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算外高桥集团股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督外高桥集团股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就外高桥集团股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 王龙旷

中国注册会计师 陈琳

中国·北京

二〇二四年四月二十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		7,015,717,594.01	7,058,363,917.75
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		414,687,484.00	12,206.65
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		692,899,853.78	788,213,105.93
应收款项融资		50,897,692.18	89,352,462.73
预付款项		776,550,951.66	53,820,939.44
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		554,564,307.74	420,861,575.55
其中：应收利息			
应收股利		56,543,917.79	
买入返售金融资产			
存货		13,213,753,073.64	12,288,809,883.43
合同资产			
持有待售资产		2,500,000.00	99,588,498.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		468,381,894.18	60,119,649.56
流动资产合计		23,189,952,851.19	20,859,142,239.36
非流动资产：			
发放贷款和垫款		337,579,649.17	173,735,444.45
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资		887,500,047.65	885,227,012.84
其他权益工具投资		1,384,447.48	1,006,709.58
其他非流动金融资产		652,142,080.25	510,350,729.79
投资性房地产		17,929,171,213.95	17,047,042,285.40
固定资产		659,318,145.22	786,033,299.28
在建工程		4,583,773.46	1,427,757.60
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		207,094,053.07	161,675,774.91
无形资产		46,602,747.06	218,131,615.75
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		76,411,944.97	81,747,675.67
递延所得税资产		646,278,043.52	964,738,127.71
其他非流动资产		5,386,000.00	
非流动资产合计		21,453,452,145.80	20,831,116,432.98
资产总计		44,643,404,996.99	41,690,258,672.34
流动负债：			
短期借款		7,234,048,836.76	7,079,194,699.73
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		80,878,502.83	72,212,275.54
应付账款		2,666,140,169.27	2,802,356,964.10
预收款项		150,346,570.43	113,086,285.33
合同负债		927,651,833.91	1,421,754,214.78
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放		3,990,127,586.54	1,628,334,262.49
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		161,620,403.54	154,491,384.57
应交税费		2,350,139,738.54	3,597,691,852.80
其他应付款		1,004,668,039.12	1,044,982,603.59
其中：应付利息			
应付股利		868,207.15	1,340,216.94
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,042,868,452.37	2,025,028,474.29
其他流动负债		1,052,679,964.75	1,040,967,743.55
流动负债合计		20,661,170,098.06	20,980,100,760.77
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		4,728,856,330.78	2,371,488,629.32
应付债券		5,397,172,452.78	4,995,914,548.02
其中：优先股			
永续债			

租赁负债		172,070,574.89	140,707,701.82
长期应付款		665,301,073.95	733,285,425.44
长期应付职工薪酬			
预计负债		40,129,444.76	46,997,957.77
递延收益		130,026,048.32	123,849,683.65
递延所得税负债		1,954,894.41	2,135,911.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,135,510,819.89	8,414,379,857.66
负债合计		31,796,680,917.95	29,394,480,618.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,584,256,712.58	3,589,363,337.86
减：库存股			
其他综合收益		-4,634,564.21	-6,070,624.35
专项储备			
盈余公积		1,084,229,754.55	1,017,853,923.86
一般风险准备		29,031,006.56	24,524,267.69
未分配利润		6,715,388,048.80	6,232,817,100.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,543,620,082.28	11,993,837,129.27
少数股东权益		303,103,996.76	301,940,924.64
所有者权益（或股东权益）合计		12,846,724,079.04	12,295,778,053.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		44,643,404,996.99	41,690,258,672.34

公司负责人：俞勇 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,085,002,880.51	4,345,291,789.40
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		130,404,586.22	119,044,284.78
应收款项融资			
预付款项		743,354,322.59	60,211.62
其他应收款		3,070,628,950.09	3,130,982,639.73
其中：应收利息			
应收股利			

存货		4,530,986,171.23	4,473,749,878.63
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		1,171,804,387.21	1,022,936,605.14
流动资产合计		11,732,181,297.85	13,092,065,409.30
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		9,145,645,819.19	9,143,801,670.16
其他权益工具投资		1,384,447.48	1,006,709.58
其他非流动金融资产		652,142,080.25	510,350,729.79
投资性房地产		5,195,135,099.65	5,328,074,388.96
固定资产		152,713,010.08	158,558,892.20
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		543,213.55	980,038.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		544,102,417.63	933,659,722.32
其他非流动资产		5,386,000.00	
非流动资产合计		15,697,052,087.83	16,076,432,151.33
资产总计		27,429,233,385.68	29,168,497,560.63
流动负债：			
短期借款		4,526,476,570.96	5,051,737,578.17
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		33,099,611.08	
应付账款		1,338,814,334.38	1,457,963,627.92
预收款项			
合同负债			1,163,286,165.16
应付职工薪酬		35,861,649.72	33,554,973.35
应交税费		1,969,363,616.05	3,309,851,312.45
其他应付款		120,676,001.65	299,546,126.72
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		788,266,679.35	1,053,422,368.74
其他流动负债		1,008,443,943.21	1,161,212,292.45
流动负债合计		9,821,002,406.40	13,530,574,444.96
非流动负债：			
长期借款		2,673,223,427.21	1,373,094,583.84
应付债券		5,397,172,452.78	4,995,914,548.02
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		39,526,011.76	46,974,406.12
递延收益		1,052,106.05	1,094,615.45
递延所得税负债			153,899.12
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,110,973,997.80	6,417,232,052.55
负债合计		17,931,976,404.20	19,947,806,497.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,987,265,547.21	4,000,076,028.24
减：库存股			
其他综合收益		745,000.77	461,697.34
专项储备			
盈余公积		958,771,432.94	892,395,602.25
未分配利润		3,415,125,876.56	3,192,408,611.29
所有者权益（或股东权益）合计		9,497,256,981.48	9,220,691,063.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		27,429,233,385.68	29,168,497,560.63

公司负责人：俞勇 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		7,693,679,152.14	9,201,172,999.69
其中：营业收入		7,568,810,081.54	9,058,284,597.25
利息收入		124,552,916.22	142,758,053.84
已赚保费			
手续费及佣金收入		316,154.38	130,348.60
二、营业总成本		6,766,623,010.76	8,003,440,662.99
其中：营业成本		4,880,581,757.34	6,004,421,370.70
利息支出		44,706,207.66	27,739,004.86
手续费及佣金支出		129,497.57	39,902.67
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		570,048,356.49	656,682,491.51
销售费用		313,965,376.79	259,370,894.73
管理费用		499,975,872.18	524,346,776.82
研发费用		25,862,321.66	24,203,194.37
财务费用		431,353,621.07	506,637,027.33
其中：利息费用		433,274,969.29	515,782,589.72
利息收入		4,739,076.57	7,361,595.38
加：其他收益		98,171,171.80	104,956,864.93
投资收益（损失以“-”号填列）		95,444,478.31	487,942,970.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		72,929,474.34	5,399,683.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）		867,740.31	3,435,763.32
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）		22,374,844.29	4,895,852.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		28,121,907.11	-146,082,749.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,340,640.55	-7,093,594.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,432,472.51	2,326,018.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,172,128,115.16	1,648,113,462.20
加：营业外收入		85,419,126.76	28,328,332.64
减：营业外支出		5,308,724.08	12,588,475.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,252,238,517.84	1,663,853,319.21
减：所得税费用		311,421,453.24	409,309,082.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		940,817,064.60	1,254,544,236.75
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		940,817,064.60	1,254,544,236.75
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）		928,118,729.07	1,240,803,308.65
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		12,698,335.53	13,740,928.10
六、其他综合收益的税后净额		1,436,060.14	2,058,389.71
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,436,060.14	2,058,389.71

1. 不能重分类进损益的其他综合收益		283,303.43	-181,679.77
(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		283,303.43	-181,679.77
(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		1,152,756.71	2,240,069.48
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		92,142.14	-26,663.91
(2) 其他债权投资公允价值变动		411,614.63	-870,028.61
(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		648,999.94	3,136,762.00
(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		942,253,124.74	1,256,602,626.46
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		929,554,789.21	1,242,861,698.36
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		12,698,335.53	13,740,928.10
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.82	1.09
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.82	1.09

公司负责人：俞勇 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		1,602,181,799.45	3,107,802,158.53
减：营业成本		668,192,201.63	1,451,267,584.93
税金及附加		242,654,779.76	487,190,276.92
销售费用		10,566,186.37	4,295,361.98
管理费用		119,257,051.82	125,873,707.15
研发费用			
财务费用		297,154,110.58	299,141,700.11
其中：利息费用		371,914,505.54	402,912,172.02
利息收入		75,422,643.43	107,929,653.48
加：其他收益		3,206,361.05	14,396,081.13

投资收益（损失以“-”号填列）	444,763,477.31	917,041,213.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-39,476,908.25	-30,542,394.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,699,764.53	4,918,895.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,261,594.06	-126,813,821.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-6,460,213.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）		213,443.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	734,288,666.24	1,543,329,125.82
加：营业外收入	4,847,880.93	587,280.20
减：营业外支出	493,020.49	12,278,470.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	738,643,526.68	1,531,637,935.40
减：所得税费用	74,885,219.80	216,261,579.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	663,758,306.88	1,315,376,356.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	663,758,306.88	1,315,376,356.40
（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	283,303.43	-181,679.77
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	283,303.43	-181,679.77
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	283,303.43	-181,679.77
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	664,041,610.31	1,315,194,676.63
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：俞勇 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

合并现金流量表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,834,417,124.90	7,941,784,872.31
客户存款和同业存放款项净增加额		2,356,007,116.30	313,090,580.77
存放中央银行和同业款项净减少额		15,629,030.40	
客户贷款及垫款净减少额			39,972,040.54
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		124,869,070.60	169,980,710.08
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		196,615,889.16	193,461,585.01
收到其他与经营活动有关的现金		343,367,633.72	282,196,485.05
经营活动现金流入小计		10,870,905,865.08	8,940,486,273.76
购买商品、接受劳务支付的现金		6,581,405,881.58	8,060,861,256.03
客户贷款及垫款净增加额		168,041,704.72	
存放中央银行和同业款项净增加额			27,318,381.63
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		44,835,705.23	27,778,907.53
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		986,608,077.20	992,155,988.34
支付的各项税费		2,353,290,435.72	1,257,304,333.85
支付其他与经营活动有关的现金		275,295,714.08	284,866,745.58
经营活动现金流出小计		10,409,477,518.53	10,650,285,612.96
经营活动产生的现金流量净额		461,428,346.55	-1,709,799,339.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,805,908,414.07	10,159,063,199.76
取得投资收益收到的现金		58,299,314.98	130,476,141.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,017,207.74	1,347,493.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			626,597,410.26
收到其他与投资活动有关的现金		38,418,186.13	6,302,824.73
投资活动现金流入小计		2,904,643,122.92	10,923,787,069.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		919,668,543.22	417,816,514.00
投资支付的现金		3,370,000,000.00	8,330,029,787.39
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			18,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,289,668,543.22	8,765,846,301.39
投资活动产生的现金流量净额		-1,385,025,420.30	2,157,940,767.94

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,365,967,705.52	8,881,780,572.99
发行债券收到的现金		3,497,450,000.00	2,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		14,863,417,705.52	11,781,780,572.99
偿还债务支付的现金		12,982,243,181.50	11,184,979,156.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		958,423,761.01	1,556,233,428.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,007,273.20	11,616,076.72
支付其他与筹资活动有关的现金		36,371,292.10	71,385,593.82
筹资活动现金流出小计		13,977,038,234.61	12,812,598,178.34
筹资活动产生的现金流量净额		886,379,470.91	-1,030,817,605.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,409,823.91	9,122,091.35
五、现金及现金等价物净增加额		-34,807,778.93	-573,554,085.26
加：期初现金及现金等价物余额		6,618,235,936.32	7,191,790,021.58
六、期末现金及现金等价物余额		6,583,428,157.39	6,618,235,936.32

公司负责人：俞勇 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		450,235,408.98	1,427,198,995.33
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		38,826,939.21	189,813,683.77
经营活动现金流入小计		489,062,348.19	1,617,012,679.10
购买商品、接受劳务支付的现金		1,530,330,365.38	985,484,992.61
支付给职工及为职工支付的现金		81,740,854.10	72,848,967.70
支付的各项税费		1,596,454,164.99	752,049,354.79
支付其他与经营活动有关的现金		279,156,638.95	84,727,127.86
经营活动现金流出小计		3,487,682,023.42	1,895,110,442.96
经营活动产生的现金流量净额		-2,998,619,675.23	-278,097,763.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,005,908,414.07	9,509,237,997.18
取得投资收益收到的现金		487,736,710.04	809,659,439.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			216,988.39
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		904,899,370.86	1,095,891,520.56
投资活动现金流入小计		3,398,544,494.97	11,415,005,945.88

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,019,761.89	747,190.15
投资支付的现金		2,174,000,000.00	6,980,000,000.00
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		423,000,000.00	3,626,290,000.00
投资活动现金流出小计		2,603,019,761.89	10,607,037,190.15
投资活动产生的现金流量净额		795,524,733.08	807,968,755.73
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		7,235,755,804.58	6,111,527,538.69
发行债券收到的现金		3,497,450,000.00	2,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,733,205,804.58	9,011,527,538.69
偿还债务支付的现金		9,855,860,000.00	8,781,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		797,602,720.30	1,365,438,431.65
支付其他与筹资活动有关的现金		138,706,200.00	4,763,250.00
筹资活动现金流出小计		10,792,168,920.30	10,151,201,681.65
筹资活动产生的现金流量净额		-58,963,115.72	-1,139,674,142.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-239,048.95	-371,016.46
五、现金及现金等价物净增加额		-2,262,297,106.82	-610,174,167.55
加：期初现金及现金等价物余额		4,331,895,442.58	4,942,069,610.13
六、期末现金及现金等价物余额		2,069,598,335.76	4,331,895,442.58

公司负责人：俞勇 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

合并所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,135,349,124.00				3,589,363,337.86		-6,070,624.35		1,017,853,923.86	24,524,267.69	6,232,817,100.21		11,993,837,129.27	301,940,924.64	12,295,778,053.91
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				3,589,363,337.86		-6,070,624.35		1,017,853,923.86	24,524,267.69	6,232,817,100.21		11,993,837,129.27	301,940,924.64	12,295,778,053.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-5,106,625.28		1,436,060.14		66,375,830.69	4,506,738.87	482,570,948.59		549,782,953.01	1,163,072.12	550,946,025.13
（一）综合收益总额							1,436,060.14				928,118,729.07		929,554,789.21	12,698,335.53	942,253,124.74
（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								66,375,830.69	4,506,738.87	-445,547,780.48			-374,665,210.92	-11,535,263.41	-386,200,474.33
1.提取盈余公积								66,375,830.69		-66,375,830.69					
2.提取一般风险准备									4,506,738.87	-4,506,738.87					
3.对所有 者（或股 东）的分配										-374,665,210.92			-374,665,210.92	-11,535,263.41	-386,200,474.33

2023 年年度报告

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						-5,106,625.28								-5,106,625.28	-5,106,625.28
四、本期末余额	1,135,349,124.00				3,584,256,712.58		-4,634,564.21	1,084,229,754.55	29,031,006.56	6,715,388,048.80			12,543,620,082.28	303,103,996.76	12,846,724,079.04

项目	2022 年度														少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益																
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
		优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	1,135,349,124.00				3,590,296,251.03		-8,129,014.06	886,316,288.22	24,524,267.69	6,060,668,594.15			11,689,025,511.03	279,191,155.40	11,968,216,666.43		
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				3,590,296,251.03		-8,129,014.06	886,316,288.22	24,524,267.69	6,060,668,594.15			11,689,025,511.03	279,191,155.40	11,968,216,666.43		
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-932,913.17		2,058,389.71	131,537,635.64		172,148,506.06			304,811,618.24	22,749,769.24	327,561,387.48		
(一) 综合收益总额							2,058,389.71						1,242,861,698.36	13,740,928.10	1,256,602,626.46		
(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								131,537,635.64		-1,068,654,802.59			-937,117,166.95	-8,296,807.98	-945,413,974.93		
1. 提取盈余公积								131,537,635.64		-131,537,635.64							

2023 年年度报告

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	1,135,349,124.00				3,987,265,547.21		745,000.77	958,771,432.94	3,415,125,876.56	9,497,256,981.48

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,135,349,124.00				4,000,958,896.27		643,377.11		760,857,966.61	2,945,687,057.48	8,843,496,421.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,000,958,896.27		643,377.11		760,857,966.61	2,945,687,057.48	8,843,496,421.47
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-882,868.03		-181,679.77		131,537,635.64	246,721,553.81	377,194,641.65
(一) 综合收益总额							-181,679.77			1,315,376,356.40	1,315,194,676.63
(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									131,537,635.64	-1,068,654,802.59	-937,117,166.95
1. 提取盈余公积									131,537,635.64	-131,537,635.64	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-937,117,166.95	-937,117,166.95
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					-882,868.03						-882,868.03
四、本期末余额	1,135,349,124.00				4,000,076,028.24		461,697.34		892,395,602.25	3,192,408,611.29	9,220,691,063.12

公司负责人：俞勇 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称“本公司”或“公司”）于1992年5月19日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第435号”文批准，由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992年5月28日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第37号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易。经1993年7月发行8,500万股外资股（B股）、1994年5月实施每10股送5股、1994年9月实施每10股配3股且内资股每10股再转配17股、1999年6月实施每10股送1股、2001年7月实施每10股送1股后，公司注册资本变更为74,505.75万元。

根据公司2008年度第一次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会2008年12月“证监许可[2008]1309号”文批准，公司向上海外高桥（集团）有限公司定向发行214,919,116股普通股、向上海东兴投资控股发展公司定向发行50,804,327股普通股。发行后，公司股份总数变更为1,010,780,943股，注册资本变更为101,078.0943万元，并于2009年3月5日由上海市工商行政管理局换发企业法人营业执照。

根据公司2013年第一次临时股东大会审议通过的议案和中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]292号”文，公司非公开发行124,568,181股普通股。发行后，公司的股份总数变更为1,135,349,124股，注册资本变为113,534.9124万元。

2015年9月，本公司名称由上海外高桥保税区开发股份有限公司变更为上海外高桥集团股份有限公司。

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路889号，统一社会信用代码91310000132226001W，法定代表人：俞勇。

组织形式：股份有限公司。

总部地址：上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座10楼、15-16楼。

所属行业：批发和零售业。

公司的经营范围：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪）。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十届董事会第36次会议于2024年4月25日批准。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）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

详见下列具体会计政策表述

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司的营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，在编制本财务报表时，这些子公司的外币财务报表按照“外币业务和外币报表折算”进行了折算。

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
重要的联合营公司	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占公司股东权益合计的 5%以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占公司股东权益合计的 5%以上
重要的单项计提减值准备或转回	单项计提减值准备或转回占各类应收款项总额的 5%以上且金额大于 100 万元
本期重要的应收款项核销	应收款项核销原值各类应收款项总额的 5%以上且金额大于 100 万元
重要的在建工程	在建工程项目预算金额占公司股东权益合计的 5%以上

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

(5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

E、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。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9. 现金及现金等价物的确定标准

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

10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11. 金融工具

适用 不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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

- 本公司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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的**业务模式**，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时，所有受影响的相关金融资产在**业务模式**发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

财务担保合同

财务担保合同不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，在初始确认时按公允价值计量，随后按照采用预期信用损失模型确定的预计负债的损失准备以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额两者之中的较高者进行后续计量。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见“公允价值”会计政策。

(5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义下的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款

其他应收款组合 2：应收押金和保证金

其他应收款组合 3：应收备用金

其他应收款组合 4：应收出口退税款

其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项

其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项

其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12. 应收票据

适用 不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

13. 应收账款

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

14. 应收款项融资

适用 不适用

应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

15. 其他应收款

适用 不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16. 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

本公司存货分为开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品、代建工程、发出商品等。

原材料、库存商品发出时采用加权平均法计价。开发产品转出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法适用 不适用

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据适用 不适用**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**适用 不适用**17. 合同资产**适用 不适用**合同资产的确认方法及标准**适用 不适用**合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**适用 不适用**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**适用 不适用**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**适用 不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**适用 不适用**18. 持有待售的非流动资产或处置组**适用 不适用

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等

原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持有待售资产和终止经营的列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

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

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

19. 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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见“27.长期资产减值”。

20. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“27.长期资产减值”。

21. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物：框架结构—高层	直线法	45	5	2.11
房屋及建筑物：框架结构—多层	直线法	25-35	5	3.80-2.71
房屋及建筑物：框、钢混合结构—多层	直线法	30	5	3.17
房屋及建筑物：钢结构—单层	直线法	20	5	4.75
通用机器设备	直线法	10	5	9.5
专用机械设备	直线法	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	直线法	5	5	19
办公及其他设备	直线法	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	直线法	5		20

22. 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“27.长期资产减值”。

23. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

24. 生物资产

适用 不适用

25. 油气资产

适用 不适用

26. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5 年	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见“27.长期资产减值”。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、无形资产摊销费用其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

27. 长期资产减值

适用 不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）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，本公司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，每年都进行减值测试。

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。本公司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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司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，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，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，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28. 长期待摊费用

适用 不适用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

29. 合同负债

适用 不适用

30. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

31. 预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

32. 股份支付

□适用 √不适用

33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

(1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司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）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、11（5））。本公司拥

有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

① 房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得买方按销售合同约定交付房产的付款证明，经业主方验收并签署房屋交接流转单，取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

② 房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

③ 商品销售

对于出口销售，根据与客户签订的合同或协议，若合同或协议有明确约定外销商品控制权转移时点的，按约定确认；若无明确约定的，按《国际贸易术语解释通则》中对各种贸易方式的控制权转移时点的规定确认。本公司主要以 FOB、CFR、CIF 等形式出口，在装船后产品对应的控制权即发生转移。本公司在同时具备下列条件后确认收入：1) 产品已报关出口，取得装箱单、报关单和提单；2) 产品出口收入货款金额已确定，款项已收讫或预计可以收回，并开具出口销售发票；3) 出口产品的成本能合理计算。

对于国内销售，本公司在同时具备下列条件后确认收入：1) 根据销售合同约定的交货方式将货物发给客户或客户自行提货，获取客户的签收回单或客户确认的收货信息；2) 产品销售收入货款金额已确定，销售发票已开具，或款项已收讫，或预计可以收入；3) 销售产品的成本能够合理计算。

（2）. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

36. 政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收

益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的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，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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，本公司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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，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，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

38. 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见“使用权资产”

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足低价值租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 电子设备：复印机，打印机

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

39. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司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。

使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“27.长期资产减值”

维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

40. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）	对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。	

其他说明

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

41. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	3、5、6、9、13
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5、7
企业所得税	应纳税所得额	8.25、16.5、20、25、34.59
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30-60
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

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

纳税主体名称	所得税税率（%）

申高贸易有限公司	8.25
三凯国际贸易（香港）有限公司	16.5
上海外高桥株式会社	34.59
上海外联发高行物流有限公司	20
上海外高桥保税区商业发展有限公司	20
上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	20
上海新发展商务咨询服务有限公司、	20
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司、	20
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	20
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	20
上海景和健康产业发展有限公司	20
上海高扬实业有限公司	20
上海森兰外高桥酒店有限公司	20
上海外高桥联创经济发展有限公司、	20
上海铁联化轻仓储有限公司	20
上海市外高桥保税区劳动服务有限公司	20
上海外高桥报关有限公司	20
上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司	20

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财税 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，延续至 2027 年 12 月 31 日。

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,568.96	19,227.13
银行存款	7,013,821,416.14	7,056,133,518.93
其他货币资金	1,886,608.91	2,211,171.69
存放财务公司存款		
合计	7,015,717,594.01	7,058,363,917.75
其中：存放在境外的款项总额	30,493,302.45	49,058,629.67

其他说明

- （1） 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 427,985,673.06 元。
- （2） 期末存放在境外的款项总额 30,493,302.45 元。
- （3） 本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
----	------	------	---------

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	414,687,484.00	12,206.65	/
其中：			
货币基金	414,676,920.29		/
权益性工具投资	10,563.71	12,206.65	/
合计	414,687,484.00	12,206.65	/

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：

□适用 √不适用

应收票据核销说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	691,415,245.22	784,491,452.47
1 年以内小计	691,415,245.22	784,491,452.47
1 至 2 年	3,499,290.45	2,538,885.77
2 至 3 年	446,968.87	1,269,160.32
3 年以上		
3 至 4 年	535,066.30	28,525,795.42
4 至 5 年	25,300,695.73	6,381,123.89
5 年以上	7,989,587.52	6,427,075.29
合计	729,186,854.09	829,633,493.16

(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	29,257,283.33	4.01	28,257,283.33	96.58	1,000,000.00	30,797,033.28	3.71	29,797,033.26	96.75	1,000,000.02
其中：										
按组合计提坏账准备	699929570.76	95.99	8029716.98	2.34	691899853.8	798836459.9	96.29	11623353.97	2.76	787213105.9
其中：										
房地产业务形成的应收账款	92,372,063.10	12.67	115,631.33	0.13	92,256,431.77	97,384,765.65	11.74	126,832.13	0.13	97,257,933.52
贸易物流业务形成的应收账款	407,811,996.26	55.93	6,850,923.14	1.68	400,961,073.12	477,579,365.25	57.57	10,586,924.50	2.22	466,992,440.75
其他业务形成的应收账款	199,745,511.40	27.39	1,063,162.51	0.53	198,682,348.89	223,872,328.98	26.98	909,597.34	0.41	222,962,731.64
合计	729,186,854.09	/	36,287,000.31	/	692,899,853.78	829,633,493.16	/	41,420,387.23	/	788,213,105.93

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海浦顺进出口有限公司	25,063,134.46	25,063,134.46	100	预计无法收回
SUNBAY INC	1,687,819.17	1,687,819.17	100	预计无法收回
上海亿达亿园众创空间管理有限公司	1,070,360.82	1,070,360.82	100	预计无法收回
启东滨海工业园开发有限公司	1,000,000.00			预计可以收回
上海盈多利物业管理有限公司	221,640.78	221,640.78	100	预计无法收回
澜申商务咨询(上海)有限公司	148,077.22	148,077.22	100	预计无法收回
盛衍商贸(上海)有限公司	66,250.88	66,250.88	100	预计无法收回
合计	29,257,283.33	28,257,283.33	96.58	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	11,623,353.97		29,797,033.26	41,420,387.23
2023年1月1日余额在本期	11,623,353.97		29,797,033.26	41,420,387.23
—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	-3,593,636.99			-3,593,636.99
本期转回				
本期转销			1539749.93	1,539,749.93
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	8,029,716.98		28,257,283.33	36,287,000.31

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项	29,797,033.26			1539749.93		28,257,283.33
按组合	11,623,353.97	-3,593,636.99				8,029,716.98
合计	41,420,387.23	-3,593,636.99		1,539,749.93		36,287,000.31

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：房地产业务形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	92,239,226.22	73,827.57	0.08	97,384,533.42	126,599.90	0.13
1 至 2 年	132,836.88	41,803.76	31.47			
2 至 3 年						
3 至 4 年				232.23	232.23	100.00
合计	92,372,063.10	115,631.33		97,384,765.65	126,832.13	

组合计提项目：贸易物流业务形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	401,762,902.30	2,008,814.51	0.50	464,143,760.94	3,016,934.43	0.65
1 至 2 年	1,116,704.46	198,885.06	17.81	1,637,170.13	305,495.94	18.66
2 至 3 年	203,386.01	76,229.07	37.48	1,078,052.30	382,277.34	35.46
3 至 4 年	385,022.47	231,013.48	60.00	3,214,288.83	1,928,573.30	60.00
4 至 5 年	20,000.00	12,000.00	60.00	6,381,123.89	3,828,674.33	60.00
5 年以上	4,323,981.02	4,323,981.02	100.00	1,124,969.16	1,124,969.16	100.00
合计	407,811,996.26	6,850,923.14		477,579,365.25	10,586,924.50	

组合计提项目：其他业务形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	197,384,973.27	59,239.78	0.03	221,963,158.09	120,135.88	0.05
1 至 2 年	1,179,388.29	44,462.93	3.77	901,715.64	23,174.09	2.57
2 至 3 年	243,582.86	100,331.78	41.19	191,108.02	57,733.73	30.21
3 至 4 年	150,043.83	91,076.60	60.70	246,385.35	138,591.76	56.25
4 至 5 年	217,561.27	198,089.54	91.05			
5 年以上	569,961.88	569,961.88	100.00	569,961.88	569,961.88	100.00
合计	199,745,511.40	1,063,162.51		223,872,328.98	909,597.34	

(4). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	9,464,831.62

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	89,028,153.64		89,028,153.64	12.21	445,140.77
上海外高桥资产管理有限公司	72,283,134.75		72,283,134.75	9.91	21,684.94
上海复旦科技园股份有限公司	28,562,346.74		28,562,346.74	3.92	22,849.88
特创工程塑料(上海)有限公司	25,640,287.26		25,640,287.26	3.52	128,201.44
上海浦顺进出口有限公司	25,063,134.46		25,063,134.46	3.44	25,063,134.46
合计	240,577,056.85		240,577,056.85	33.0	25,681,011.49

其他说明

无

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收账款	51,356,106.16	90,222,491.34
减：其他综合收益-公允价值变动	-458,413.98	-870,028.61
合计	50,897,692.18	89,352,462.73

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明:

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	769,447,109.27	99.09	39,773,799.28	73.89
1 至 2 年	1,756,848.50	0.23	8,276,141.74	15.38
2 至 3 年	107,007.00	0.01	293,790.14	0.55
3 年以上	5,239,986.89	0.67	5,477,208.28	10.18
合计	776,550,951.66	100.00	53,820,939.44	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：

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海同懋置业有限公司	4,994,800.00	3 年以上	未到结算期
合计		4,994,800.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
国家税务总局上海市浦东新区税务局	743,325,000.00	95.72
上海同懋置业有限公司	4,994,800.00	0.64
香港华尚有限公司	2,053,761.88	0.26
启东华润燃气有限公司	2,021,938.94	0.26
上海飞通贸易有限公司	1,206,880.54	0.16
合计	753,602,381.36	97.04

其他说明

无

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	56,543,917.79	
其他应收款	498,020,389.95	420,861,575.55
合计	554,564,307.74	420,861,575.55

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海侨福外高桥置业有限公司	56,543,917.79	
合计	56,543,917.79	

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
1 年以内	212,849,932.08	170,563,239.98
1 年以内小计	212,849,932.08	170,563,239.98
1 至 2 年	55,198,391.15	26,639,802.91
2 至 3 年	26,197,918.38	61,854,572.74
3 年以上		
3 至 4 年	61,129,708.36	139,068,885.69
4 至 5 年	130,266,415.74	134,201,674.10
5 年以上	555,215,665.54	469,247,129.59
合计	1,040,858,031.25	1,001,575,305.01

(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
往来款	975,667,722.64	937,165,394.95
押金保证金	36,074,646.61	29,882,353.63
应收出口退税	29,108,862.00	34,527,556.43
备用金	6,800.00	
合计	1,040,858,031.25	1,001,575,305.01

(3). 坏账准备计提情况适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	280,449,755.81		300,263,973.65	580,713,729.46
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-272,837,311.36		272,837,311.36	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	687,853.63		560,338.85	1,248,192.48
本期转回	-60,739.51		-38,418,186.13	-38,478,925.64
本期转销				
本期核销			-645,355.00	-645,355.00

2023 年年度报告

其他变动				
2023年12月31日余额	8,239,558.57		534,598,082.73	542,837,641.30

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段	280,449,755.81	687,853.63	-60,739.51		-272,837,311.36	8,239,558.57
第三阶段	300,263,973.65	560,338.85	-38,418,186.13	-645,355.00	272,837,311.36	534,598,082.73
合计	580,713,729.46	1,248,192.48	-38,478,925.64	-645,355.00		542,837,641.30

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	645,355.00

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海浦隽房地产开发有限公司	521,814,975.36	50.13	资金拆借	5年以内及以上	234,334,109.08
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	17	往来款	5年以上	176,901,832.02
上海古人云文化创意有限公司	68,671,711.30	6.6	往来款	1年以内	41,203.03
国家税务总局上海市浦东新区税务局	29,108,862.00	2.8	应收出口退税	1年以内	145,544.31

2023 年年度报告

台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	2.79	往来款	5年以上	29,068,157.89
合计	825,565,538.57	79.32	/	/	440,490,846.33

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	42,634,104.90	806,188.42	41,827,916.48	58,171,110.90	806,188.42	57,364,922.48
在产品						
库存商品	84,493,740.68	7,757,873.22	76,735,867.46	71,774,686.06	7,253,825.12	64,520,860.94
周转材料	81,857.83		81,857.83	81,857.83		81,857.83
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	12,187,610,434.06		12,187,610,434.06	10,707,869,733.50		10,707,869,733.50
开发产品	551,547,939.69		551,547,939.69	1,064,376,787.31		1,064,376,787.31
代建工程	355,949,058.12		355,949,058.12	393,863,639.01		393,863,639.01
发出商品				732,082.36		732,082.36
合计	13,222,317,135.28	8,564,061.64	13,213,753,073.64	12,296,869,896.97	8,060,013.54	12,288,809,883.43

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	806,188.42					806,188.42
在产品						
库存商品	7,253,825.12	1,340,640.55		836,592.45		7,757,873.22
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	8,060,013.54	1,340,640.55		836,592.45		8,564,061.64

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转出	其他减少	
森兰土地开发项目	1,087,404,875.53	71,499,345.24	17,813,920.88		1,141,090,299.89
新发展园区土地开发项目	270,633,261.11	21,673,206.25	43,948,061.44		248,358,405.92
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	17,541,258.43		17,541,258.43		
外联发园区土地开发项目	56,693,224.21	3,573,782.48	44,617,328.12		15,649,678.57
森兰壹公馆 E03-07 地块	20,546,317.49		20,546,317.49		
森筑祝桥开发项目	18,741,987.08	22,847,847.30			41,589,834.38
森航开发项目		108,703.29			108,703.29
三联发园区土地开发项目		2,600,024.09	2,600,024.09		
合计	1,471,560,923.85	122,302,908.65	147,066,910.45		1,446,796,922.05

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
森兰土地开发项目	2001 年	/	4,355,060,066.41	3,557,378,033.76	
新发展园区土地开发项目	90 年代	/	1,304,699,621.33	1,102,335,458.30	
外联发园区土地开发项目	90 年代	/	117,705,360.69	199,251,445.29	
三联发园区土地开发项目	90 年代	/	29,492,197.31	139,471,545.41	
三联发园区土地	90 年代	/	4,634,428.40	4,634,428.40	
动迁房	/	/	2,964,568.50	2,964,568.50	
其他厂房开发项目	/	/	3,214,087.49	3,214,087.49	
森筑祝桥开发项目	2021 年	2024 年	3,405,772,095.53	3,219,844,818.57	
森航航头开发项目	2022 年	2025 年	2,964,068,008.40	2,478,775,347.78	
合 计			12,187,610,434.06	10,707,869,733.50	

开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
森兰名佳	2011.11	1,425,833.88		1,165,344.96	260,488.92	
森兰名轩一期	2014.5	10,847,332.51		2,178,007.86	8,669,324.65	
森兰名轩二期	2015.1	951,243.49		684,757.27	266,486.22	

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
森兰星河湾	2020.8/2021.11	155,453,696.02		49,061,967.22	106,391,728.80	
光明路房产	/	4,213,130.11			4,213,130.11	
海韵广场项目	2014.11	112,653,173.75		5,108,628.99	107,544,544.76	
森兰壹公馆	2015.5	78,427,464.84	247,628,147.99	61,050,999.59	265,004,613.24	
动迁房 1-6 期	/	4,374,358.38			4,374,358.38	
森兰名苑	2022.12	696,030,554.33		671,734,745.24	24,295,809.09	
常熟森兰公寓	2010.4		30,527,455.52		30,527,455.52	
合计		1,064,376,787.31	278,155,603.51	790,984,451.13	551,547,939.69	

11、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
上海外高桥典当有限公司 17.50%股权	2,500,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00		
合计	2,500,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00		/

其他说明：

无

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

无

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税额	118,532,214.52	59,366,721.68
预缴的各项税费	349,436,479.66	308,208.75
其他	413,200.00	444,719.13

合计	468,381,894.18	60,119,649.56
----	----------------	---------------

其他说明

无

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款**(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
1、上海浦隽房地产开发有限公司	32,147,124.98			-32,147,124.98						
2、上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）										
小计	32,147,124.98			-32,147,124.98						
二、联营企业										
1、上海外高桥英得网络信息有限公司	20,882,074.05			752,526.06			2,678,942.72			18,955,657.39
2、上海自贸区股权投资基金管理有限公司	31,264,451.41			5,975,314.58						37,239,765.99
3、莎车怡果食品有限公司	3,474,920.88			267,550.33						3,742,471.21
4、上海森兰外高桥能源服务有限公司	21,630,007.62			41,292.38						21,671,300.00
5、中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	161,672,947.52			-7,299,165.96						154,373,781.56
6、上海新投国际供应链有限公司	24,222,930.29			1,088,135.79						25,311,066.08
7、上海外高桥医药分销中心有限公司	60,001,272.90			20,366,743.24			20,692,592.85			59,675,423.29
8、上海高信国际物流有限公司	22,878,093.77			302,705.34			1,174,148.77			22,006,650.34
9、上海高华纺织品有限公司	9,618,578.50			848,056.87			738,108.91			9,728,526.46
10、上海外高桥港综合保税区发展有限公司	264,125,302.42			-15,504,128.66		43,185.28				248,664,359.04

2023 年年度报告

11、上海国联有限公司	30,077,508.62			1,248,779.26			500,000.00			30,826,287.88	
12、上海外红伊势达国际物流有限公司	4,080,489.21			86,620.82						4,167,110.03	1,547,705.50
13、上海畅联国际物流股份有限公司	196,551,865.82			15,841,689.24	92,142.14	-5,149,810.56	13,314,245.35			194,021,641.29	
14、上海侨福外高桥置业有限公司	11,421,570.00			80,729,493.22			56,543,917.79			35,607,145.43	11,421,570.00
15、上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	4,147,150.35			330,560.56						4,477,710.91	
16、上海大宗商品仓单登记有限责任公司		30,000,000		426.25						30,000,426.25	
17、台州外高桥联通药业有限公司											
小计	866,049,163.36	30,000,000		105,076,599.32	92,142.14	-5,106,625.28	95,641,956.39			900,469,323.15	12,969,275.50
合计	898,196,288.34	30,000,000		72,929,474.34	92,142.14	-5,106,625.28	95,641,956.39			900,469,323.15	12,969,275.50

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

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					
可供出售权益工具	1,006,709.58			377,737.9		1,384,447.48				
合计	1,006,709.58			377,737.9		1,384,447.48				/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	652,142,080.25	510,350,729.79
合计	652,142,080.25	510,350,729.79

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	15,936,195,384.31	8,363,809,435.15	426,302,647.54	24,726,307,467.00
2. 本期增加金额	602,375,709.78	101,517,684.43	1,063,069,992.47	1,766,963,386.68
(1) 外购	7,184,935.24			7,184,935.24
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	595,190,774.54	101,517,684.43		696,708,458.97
(3) 企业合并增加				
(4) 建筑成本			1,063,069,992.47	1,063,069,992.47
3. 本期减少金额	76,507,280.54	11,889,428.78		88,396,709.32
(1) 处置	54,937,536.12	262,653.05		55,200,189.17
(2) 其他转出	22,123,452.03	11,626,775.73		33,750,227.76
(3) 汇率调整	-553,707.61			-553,707.61
4. 期末余额	16,462,063,813.55	8,453,437,690.80	1,489,372,640.01	26,404,874,144.36
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	5,908,860,457.15	1,747,013,279.99		7,655,873,737.14
2. 本期增加金额	584,678,111.26	234,832,322.06		819,510,433.32
(1) 计提或摊销	523,072,983.16	231,988,635.84		755,061,619.00
(2) 其他	61,605,128.10	2,843,686.22		64,448,814.32
3. 本期减少金额	23,167,701.42	24,891.26		23,192,592.68
(1) 处置	23,512,548.61	24,891.26		23,537,439.87
(2) 其他转出				
(3) 汇率调整	-344,847.19			-344,847.19
4. 期末余额	6,470,370,866.99	1,981,820,710.79		8,452,191,577.78
三、减值准备				
1. 期初余额	23,391,444.46			23,391,444.46
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额	-119,908.17			-119,908.17
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 汇率调整	-119,908.17			-119,908.17
4. 期末余额	23,511,352.63			23,511,352.63
四、账面价值				
1. 期末账面价值	9,968,181,593.93	6,471,616,980.01	1,489,372,640.01	17,929,171,213.95

2. 期初账面价值	10,003,943,482.70	6,616,796,155.16	426,302,647.54	17,047,042,285.40
-----------	-------------------	------------------	----------------	-------------------

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
123#厂房（雷克萨斯）建筑	23,397,617.30	尚在办理中
300#（山姆）土地	347,839,979.89	尚在办理中
136#建筑	36,852,473.70	尚在办理中
B4-01 轻型仓库	58,865,964.63	暂不符合资质办理条件
D2C-81 及辅助办公楼	8,158,051.37	暂不符合资质办理条件
青年服务中心	32,658,527.73	暂不符合资质办理条件
物流二期 3-1#地块临时堆场	46,716,594.50	尚在办理中
物流二期 3-1 地块 5#6#仓库	105,281,594.82	尚在办理中
网球场管理楼	87,898.20	暂不符合资质办理条件
F2 地块美林阁驿居（3#楼）	4,898,193.57	暂不符合资质办理条件
F20-6 地块扩展会 B 楼	15,845,176.68	暂不符合资质办理条件
F2 中央绿地	260,637.24	暂不符合资质办理条件
物流二期 3#地块 7#仓库临时堆场	23,139,218.01	暂不符合资质办理条件
联检大楼	21,432,579.56	暂不符合资质办理条件
C5 停车楼	61,453,532.40	正在办理中
C5 变电站	18,106,148.33	正在办理中
富特北路 240 号商用仓库	1,673,542.32	正在办理中
加太路 78 号仓库及配套	4,290,693.42	正在办理中
贵宾楼（富特西路 159 号）	8,325,190.34	正在办理中
DK（富特西路 150、200 号）	4,042,252.41	正在办理中
D12-8#仓库（加太路 50 号）	2,313,640.18	正在办理中
F2-3 综合楼	2,551,876.50	暂不符合资质办理条件
E1-6 地下车库	49,680,879.40	暂不符合资质办理条件
平行汽车展厅及辅楼	73,186,027.59	暂不符合资质办理条件
D5-3 商都二期	1,619,627,745.42	尚在办理中
D4-3 商都三期	946,977,120.61	尚在办理中
森兰电竞馆	7,579,185.66	暂不符合资质办理条件
A2-3 项目自持公寓	86,815,933.86	尚在办理中
44#地块 C10 仓库	8,221,525.57	正在办理中
海韵广场	75,372,761.37	正在办理中
新发展 H2 地块新建项目	1,090,556,666.15	建设中
新发展 H4-15 地块新建项目	390,986,525.37	建设中
D1C-108#~116#通用厂房项目	476,225,749.65	建设中

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	659,318,145.22	786,033,299.28
固定资产清理		
合计	659,318,145.22	786,033,299.28

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	专用机器设备	办公及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	1,104,112,810.28	23,412,177.06	25,140,163.36	234,089,421.75	113,236,517.12	47,690,163.91	1,547,681,253.48
2. 本期增加金额	699,557.53	3,654,724.71	258,654.88	27,944,787.87	13,469,561.80		46,027,286.79
(1) 购置	699,557.53	3,654,724.71	258,654.88	27,944,787.87	13,469,561.80		46,027,286.79
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	195,337,519.02	1,708,345.86	1,987,914.24	4,351,515.60	8,609,612.54		211,994,907.26
(1) 处置或报废	101,065,800.21	1,708,345.86	1,987,914.24	4,351,515.60	8,609,612.54		117,723,188.45
(2) 其他减少	94,271,718.81						94,271,718.81
4. 期末余额	909,474,848.79	25,358,555.91	23,410,904.00	257,682,694.02	118,096,466.38	47,690,163.91	1,381,713,633.01
二、累计折旧							
1. 期初余额	428,644,914.01	16,926,243.07	20,637,080.83	152,123,070.32	96,011,591.69	47,305,054.28	761,647,954.20
2. 本期增加金额	28,485,148.79	2,655,239.30	1,238,034.67	11,449,278.44	10,282,406.96	5,441.64	54,115,549.80
(1) 计提	28,485,148.79	2,655,239.30	1,238,034.67	11,449,278.44	10,282,406.96	5,441.64	54,115,549.80
3. 本期减少金额	77,608,409.67	1,659,926.70	1,861,185.91	4,133,939.82	8,104,554.11		93,368,016.21
(1) 处置或报废	16,001,541.57	1,659,926.70	1,861,185.91	4,133,939.82	8,104,554.11		31,761,148.11
(2) 其他减少	61,606,868.10						61,606,868.10
4. 期末余额	379,521,653.13	17,921,555.67	20,013,929.59	159,438,408.94	98,189,444.54	47,310,495.92	722,395,487.79
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	529,953,195.66	7,437,000.24	3,396,974.41	98,244,285.08	19,907,021.84	379,667.99	659,318,145.22
2. 期初账面价值	675,467,896.27	6,485,933.99	4,503,082.53	81,966,351.43	17,224,925.43	385,109.63	786,033,299.28

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**固定资产清理**适用 不适用**22、在建工程****项目列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,583,773.46	1,427,757.60
工程物资		
合计	4,583,773.46	1,427,757.60

其他说明：

适用 不适用**在建工程****(1). 在建工程情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
奥纳路37号(127号库)	1,945,995.41		1,945,995.41			
森兰亭东靖路客房装饰改造工程	1,037,110.56		1,037,110.56			
安装防爆空调	595,160.23		595,160.23			
科技楼5楼办公场地改造	410,917.34		410,917.34			
Pamasol 设备项目				918,279.32		918,279.32
青年公寓来舍改造工程	144,965.52		144,965.52			
森兰联行办公楼装修工程				321,100.92		321,100.92
其他	449,624.40		449,624.40	188,377.36		188,377.36
合计	4,583,773.46		4,583,773.46	1,427,757.60		1,427,757.60

(2). 重要在建工程项目本期变动情况适用 不适用**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**适用 不适用**(4). 在建工程的减值测试情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	208,828,074.20		208,828,074.20
2. 本期增加金额	90,328,905.81	196,193.85	90,525,099.66
(1) 租入	90,328,905.81	196,193.85	90,525,099.66
3. 本期减少金额	33,169,082.99		33,169,082.99
(1) 租赁到期	14,745,740.61		14,745,740.61
(2) 租赁中止	18,423,342.38		18,423,342.38
4. 期末余额	265,987,897.02	196,193.85	266,184,090.87
二、累计折旧			

2023 年年度报告

1. 期初余额	47,152,299.29		47,152,299.29
2. 本期增加金额	31,719,586.31	71,349.63	31,790,935.94
(1) 计提	31,719,586.31	71,349.63	31,790,935.94
3. 本期减少金额	19,853,197.43		19,853,197.43
(1) 处置			
(2) 租赁到期	14,745,740.61		14,745,740.61
(3) 租赁中止	5,107,456.82		5,107,456.82
4. 期末余额	59,018,688.17	71,349.63	59,090,037.80
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	206,969,208.85	124,844.22	207,094,053.07
2. 期初账面价值	161,675,774.91		161,675,774.91

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	259,115,865.77		14,150.94	60,365,595.27	319,495,611.98
2. 本期增加金额				1,470,519.08	1,470,519.08
(1) 购置				1,470,519.08	1,470,519.08
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	186,670,532.07				186,670,532.07
(1) 处置					
4. 期末余额	72,445,333.70		14,150.94	61,836,114.35	134,295,598.99

二、累计摊销					
1. 期初余额	55,953,493.02		8,962.30	45,401,540.91	101,363,996.23
2. 本期增加金额	3,989,101.32		2,830.20	5,349,494.35	9,341,425.87
(1) 计提	3,989,101.32		2,830.20	5,349,494.35	9,341,425.87
3. 本期减少金额	23,012,570.17				23,012,570.17
(1) 处置					
4. 期末余额	36,930,024.17		11,792.50	50,751,035.26	87,692,851.93
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	35,515,309.53		2,358.44	11,085,079.09	46,602,747.06
2. 期初账面价值	203,162,372.75		5,188.64	14,964,054.36	218,131,615.75

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	81,747,675.67	16,588,622.12	21,924,352.82		76,411,944.97
合计	81,747,675.67	16,588,622.12	21,924,352.82		76,411,944.97

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
投资性房地产减值准备	16,320,213.93	4,080,053.48	16,320,213.93	4,080,053.48
土地增值税纳税调整	2,086,625,889.23	521,656,472.31	3,114,113,476.48	778,528,369.12
预收款项预缴所得税	127,987,211.36	31,996,802.84	174,492,924.77	43,623,231.19
递延收益纳税调整	117,539,580.64	29,384,895.16	107,121,331.71	26,780,332.92
预提费用纳税调整	231,786,884.49	57,598,761.94	444,049,604.58	111,012,401.15
发放贷款和垫款减值准备	5,188,500.00	1,297,125.00	2,670,000.00	667,500.00
新租赁准则	165,889,673.16	41,472,418.29	184,959.40	46,239.85
合计	2,751,337,952.81	687,486,529.02	3,858,952,510.87	964,738,127.71

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	7,663,781.76	1,915,945.44	7,928,050.08	1,982,012.52
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	993,334.34	248,333.59	615,596.44	153,899.12
新租赁准则	163,996,403.52	40,999,100.88		
合计	172,653,519.62	43,163,379.91	8,543,646.52	2,135,911.64

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	41,208,485.50	646,278,043.52		
递延所得税负债	41,208,485.50	1,954,894.41		

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	904,181,724.82	939,033,156.75
可抵扣亏损	264,904,994.21	181,311,782.72
合计	1,169,086,719.03	1,120,344,939.47

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年		6,525,238.61	
2024 年	19,031,800.51	18,920,497.03	
2025 年	11,837,421.37	17,409,652.31	
2026 年	59,790,807.24	60,315,001.40	
2027 年	83,684,771.12	78,141,393.37	
2028 年	90,560,193.97		
合计	264,904,994.21	181,311,782.72	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程款	5,386,000.00		5,386,000			
合计	5,386,000.00		5,386,000			

其他说明：

无

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	427,985,673.06	427,985,673.06	其他	1) 上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 424,434,429.51 元; 2) 存放非银行金融机构存款中的 152,762.24 元处于冻结状态; 3) 存放银行保证金 1,711,062.46 元; 4) 专款专用三方账户 1,687,418.85 元。	436,167,108.48	436,167,108.48	其他	1) 上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 436,167,108.48 元; 2) 存放非银行金融机构存款中的 182,659.65 元处于冻结状态; 3) 存放银行保证金 1,707,196.67 元。
应收票据								
存货	2,930,310,208.00	2,964,068,008.40	抵押	抵押借款				
固定资产								
无形资产								
其他权益工具投资	913,456.00	913,456.00	冻结	持有股票处于冻结状态	634,481.60	634,481.60	冻结	持有股票处于冻结状态
合计	3,359,209,337.06	3,392,967,137.46	/	/	436,801,590.08	436,801,590.08	/	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	7,234,048,836.76	7,079,194,699.73
合计	7,234,048,836.76	7,079,194,699.73

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	3,342,899.80	
银行承兑汇票	77,535,603.03	72,212,275.54
合计	80,878,502.83	72,212,275.54

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。到期未付的原因是不涉及

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,127,198,230.24	2,082,180,600.56
货款	538,941,939.03	720,176,363.54
合计	2,666,140,169.27	2,802,356,964.10

(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
浦东新区房地产交易中心	133,062,779.20	尚未最终决算
上海建工五建集团有限公司	87,524,549.70	尚未最终决算
中天建设集团有限公司	53,327,910.23	尚未最终决算
上海亚泰建设集团有限公司	47,599,218.71	尚未最终决算
上海建工四建集团有限公司	46,257,978.37	尚未最终决算
合计	367,772,436.21	/

其他说明

适用 不适用**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	150,346,570.43	113,086,285.33
合计	150,346,570.43	113,086,285.33

(2). 账龄超过1年的重要预收款项适用 不适用**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**38、合同负债****(1). 合同负债情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	892,600,456.54	1,399,709,079.99
预收货款	29,940,507.15	20,181,252.10
其他	5,110,870.22	1,863,882.69
合计	927,651,833.91	1,421,754,214.78

(2). 账龄超过1年的重要合同负债适用 不适用**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收房款	-507,108,623.45	房产已交付
预收货款	9,759,255.05	货物未交付
其他	3,246,987.53	
合计	-494,102,380.87	/

其他说明：

适用 不适用**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	151,479,812.44	864,937,797.68	856,811,358.89	159,606,251.23
二、离职后福利-设定提存计划	3,011,572.13	111,137,666.49	112,135,086.31	2,014,152.31
三、辞退福利		17,781,063.60	17,781,063.60	
四、一年内到期的其他福利				
合计	154,491,384.57	993,856,527.77	986,727,508.80	161,620,403.54

(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	131,842,251.95	700,601,043.90	690,074,136.66	142,369,159.19
二、职工福利费	39,755.34	43,243,278.47	43,243,249.67	39,784.14
三、社会保险费	1,726,684.13	51,214,474.21	52,197,442.16	743,716.18
其中：医疗保险费	1,709,374.20	49,665,718.69	50,646,073.54	729,019.35
工伤保险费	17,309.93	1,548,755.52	1,551,368.62	14,696.83
生育保险费				
四、住房公积金	2,584,506.49	52,763,541.00	52,164,674.00	3,183,373.49
五、工会经费和职工教育经费	15,283,012.03	13,611,259.74	15,627,631.04	13,266,640.73
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他短期薪酬	3,602.50	3,504,200.36	3,504,225.36	3,577.50
合计	151,479,812.44	864,937,797.68	856,811,358.89	159,606,251.23

(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	1,423,138.78	77,289,617.37	77,451,582.36	1,261,173.79
2、失业保险费	40,953.35	2,350,604.64	2,355,379.47	36,178.52
3、企业年金缴费	1,547,480.00	31,497,444.48	32,328,124.48	716,800.00
合计	3,011,572.13	111,137,666.49	112,135,086.31	2,014,152.31

其他说明：

√适用 □不适用

辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	17,781,063.60	

40. 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	36,157,577.57	30,483,594.30
消费税		
营业税		

2023 年年度报告

企业所得税	130,198,464.68	308,109,036.25
个人所得税	15,100,529.09	14,837,086.85
城市维护建设税	2,004,582.16	1,309,381.11
土地增值税	2,097,742,202.07	3,115,313,476.46
土地使用税	6,657,938.94	6,637,234.58
房产税	44,659,145.54	41,943,567.10
契税	10,306,105.80	72,193,500.00
教育费附加	3,673,428.85	2,980,125.39
其他	3,639,763.84	3,884,850.76
合计	2,350,139,738.54	3,597,691,852.80

其他说明：
无

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	868,207.15	1,340,216.94
其他应付款	1,003,799,831.97	1,043,642,386.65
合计	1,004,668,039.12	1,044,982,603.59

其他说明：
□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利-上海晶通化轻发展有限公司	868,207.15	1,340,216.94
合计	868,207.15	1,340,216.94

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	420,584,093.10	417,422,787.98
往来款	521,995,884.80	421,123,345.17
工程款及设备款	8,083,560.20	147,170,400.40
土地动拆迁吸养老人员费用	53,136,293.87	57,925,853.10
合计	1,003,799,831.97	1,043,642,386.65

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海高凌投资管理中心	109,104,000.00	未到结算期
捷豹路虎（中国）投资有限公司	18,400,988.84	押金及保证金
上海住安建设发展股份有限公司	15,358,066.48	未到结算期
罗集帝物流（上海浦东）有限公司	11,189,349.92	押金及保证金
上海普长数据科技有限公司	10,134,253.08	押金及保证金
上海创元集装箱仓储有限公司	6,121,487.70	押金及保证金
中外运普菲斯物流（上海）有限公司	5,503,557.60	押金及保证金
合计	175,811,703.62	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	260,388,000.00	1,889,820,138.65
1年内到期的应付债券	600,000,000.00	
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	45,108,746.18	28,474,559.83
一年内到期的应付利息	137,371,706.19	106,733,775.81
合计	1,042,868,452.37	2,025,028,474.29

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	260,388,000.00	1,889,820,138.65
合计	260,388,000.00	1,889,820,138.65

一年内到期的应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,814,581.92	5,051,049.48
应付债券利息	132,557,124.27	101,682,726.33
合 计	137,371,706.19	106,733,775.81

一年内到期的应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
21 年公司债券（第一期）	600,000,000.00	

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应付退货款		
待转销项税额	44,310,520.30	15,887,743.55
短期应付债券利息	8,369,444.45	25,080,000.00
合计	1,052,679,964.75	1,040,967,743.55

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2023 年度第一期超短期融资券	100		2023/8/21	270 天	1000000000		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1000000000		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	/

其他说明:

适用 不适用

本公司发行的 2023 年度第一期超短期融资券 (简称: 23 外高桥 SCP001, 代码: 012383173), 实际发行金额为人民币 10 亿元, 期限为 270 日, 发行价格为 100 元/百元 (面值), 发行票面利率为 2.30%。

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	170,549,830.34	
保证借款		
信用借款	4,818,694,500.44	4,261,308,767.97
减：一年内到期的长期借款	-260,388,000.00	-1,889,820,138.65
合计	4,728,856,330.78	2,371,488,629.32

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

√适用 □不适用

长期借款利率区间 2.9%-3.96%

46、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
20 年公司债券（第一期）		1,499,289,284.85
21 年公司债券（第一期）		599,565,657.67
22 年公司债券（第一期）	899,620,793.13	899,230,178.87
23 年公司债券（第一期）	1,498,964,316.56	
2022 年中期票据（第一期）	998,979,687.06	998,195,835.21
2022 年中期票据（第二期）	999,634,025.67	999,633,591.42
2023 年中期票据（第一期）	999,973,630.36	
合计	5,397,172,452.78	4,995,914,548.02

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
20 年公司债券（第一期）	100			5 年	1,500,000,000.00	1,499,289,284.85				1,499,289,284.85		
21 年公司债券（第一期）	100			5 年	600,000,000.00	599,565,657.67				599,565,657.67		
22 年公司债券（第一期）	100			5 年	900,000,000.00	899,230,178.87					899,620,793.13	
23 年公司债券（第一期）	100			5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,498,964,316.56	
2022 年中期票据（第一期）	100			3 年	1,000,000,000.00	998,195,835.21					998,979,687.06	
2022 年中期票据（第二期）	100			3 年	1,000,000,000.00	999,633,591.42					999,634,025.67	
2023 年中期票据（第一期）	100			3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				999,973,630.36	
合计	/	/	/	/	7,500,000,000.00	4,995,914,548.02	2,500,000,000.00			2,098,854,942.52	5,397,172,452.78	/

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 2023 年 12 月 31 日，应付债券余额包括：

（1）本公司发行的 2022 年度第一期公司债券（简称为“22 外高 01”，债券代码为“185597”），期限 5 年，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.19%，计人民币 9 亿元；

（2）本公司发行的 2023 年度第一期公司债券（简称为“23 外高 01”，债券代码为“115228”），期限 5 年，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.10%，计人民币 15 亿元；

（3）本公司发行的 2022 年度第一期中期票据（简称：22 外高桥 MTN001，代码：102280629），实际发行金额为人民币 10 亿元，期限为 3 年，发行价格为 100 元/百百元（面值），发行票面利率为 3.25%；

（4）本公司发行的 2022 年度第二期中期票据（简称：22 外高桥 MTN002，代码：102281758），实际发行金额为人民币 10 亿元，期限为 3 年，发行价格为 100 元/百百元（面值），发行票面利率为 2.70%；

（5）本公司发行的 2023 年度第一期中期票据（简称：23 外高桥 MTN001，代码：102380091），实际发行金额为人民币 10 亿元，期限为 3 年，发行价格为 100 元/百百元（面值），发行票面利率为 3.45%。

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	244,864,827.99	176,358,112.26
未确认的融资费用	-27,685,506.92	-7,175,850.61
减：一年内到期的租赁负债	-45,108,746.18	-28,474,559.83
合计	172,070,574.89	140,707,701.82

其他说明：

无

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	665,301,073.95	733,285,425.44
专项应付款		
合计	665,301,073.95	733,285,425.44

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地动拆迁吸老养老人员费用	545,499,593.28	733,285,425.44
租赁押金	119,801,480.67	0.00

其他说明：

无

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	31,974,406.12	24,526,011.76	预计诉讼赔偿情况详见未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
违约金赔偿	15,000,000.00	15,000,000.00	
表外资产信用减值损失		603,433.00	
合计	46,974,406.12	40,129,444.76	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
上海市区级政府财政扶持资金	123,839,019.95	44,236,470.73	38,049,442.36	130,026,048.32	收到财政拨款
上海市区级人才补贴	10,663.70	72,519.80	83,183.50		收到财政拨款
合计	123,849,683.65	44,308,990.53	38,132,625.86	130,026,048.32	/

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,135,349,124.00						1,135,349,124.00

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,470,234,560.92			3,470,234,560.92
其他资本公积	119,128,776.94	43,185.28	5,149,810.56	114,022,151.66
合计	3,589,363,337.86	43,185.28	5,149,810.56	3,584,256,712.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	461697.34	377737.9			94434.47	283303.43		745000.77
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	461,697.34	377,737.90			94,434.47	283,303.43		745,000.77

企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-6,532,321.69	1,152,756.71				1,152,756.71	-5,379,564.98
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-207,865.60	92,142.14				92,142.14	-115,723.46
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	-870,028.61	411,614.63				411,614.63	-458,413.98
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	-5,454,427.48	648,999.94				648,999.94	-4,805,427.54
其他综合收益合计	-6,070,624.35	1,530,494.61			94,434.47	1,436,060.14	-4,634,564.21

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	971,427,667.54	66,375,830.69		1,037,803,498.23
任意盈余公积	46,426,256.32			46,426,256.32
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,017,853,923.86	66,375,830.69		1,084,229,754.55

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
本期按母公司净利润的10%提取盈余公积 66,375,830.69元。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
----	----	----

调整前上期末未分配利润	6,232,817,100.21	6,060,668,594.15
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	6,232,817,100.21	6,060,668,594.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	928,118,729.07	1,240,803,308.65
减：提取法定盈余公积	66,375,830.69	131,537,635.64
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	4,506,738.87	
应付普通股股利	374,665,210.92	937,117,166.95
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,715,388,048.80	6,232,817,100.21

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,530,490,344.25	4,873,395,713.04	9,025,991,273.54	5,998,913,363.40
其他业务	38,319,737.29	7,186,044.30	32,293,323.71	5,508,007.30
合计	7,568,810,081.54	4,880,581,757.34	9,058,284,597.25	6,004,421,370.70

(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

主要产品类型 (行业)	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
商业房产租赁收入	336,025,734.85	370,170,606.17	278,223,368.73	446,972,478.14
转让出售收入（注）	1,690,549,695.88	585,435,819.97	2,925,892,317.07	1,137,584,519.09
贸易物流收入	2,992,425,079.64	2,558,346,056.27	3,373,366,671.21	2,919,587,910.15
制造业收入	419,705,162.45	343,209,410.78	651,820,964.89	555,905,635.96
服务业收入	651,518,248.53	417,538,556.68	648,660,219.76	441,927,493.90
工业房产租赁收入	1,440,266,422.90	598,695,263.17	1,148,027,731.88	496,935,326.16
合计	7,530,490,344.25	4,873,395,713.04	9,025,991,273.54	5,998,913,363.40

注：上述转让出售收入均为按时点确认的房产销售收入。

主要产品类型 (产业)	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
物业经营	2,000,039,863.75	1,236,373,299.75	1,628,947,180.47	1,265,471,204.31
贸易及服务	3,420,195,622.17	2,708,377,182.54	3,819,330,811.11	3,039,952,004.04
房产销售	1,690,549,695.88	585,435,819.97	2,925,892,317.07	1,137,584,519.09
日化产品加工	419,705,162.45	343,209,410.78	651,820,964.89	555,905,635.96
合 计	7,530,490,344.25	4,873,395,713.04	9,025,991,273.54	5,998,913,363.40

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	9,506,455.64	21,496,584.01
教育费附加	9,040,515.46	21,987,067.44
资源税		
房产税	172,735,304.85	144,668,264.05
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	350,899,138.06	444,082,026.25
其他	27,866,942.48	24,448,549.76
合计	570,048,356.49	656,682,491.51

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	239,824,003.68	211,750,970.05
广告宣传费	26,553,504.97	9,274,740.87
租赁费	4,982,715.34	3,233,048.91
中介费	9,757,862.15	3,575,156.48
业务招待费	5,212,465.77	4,187,217.28
展览费	3,521,918.66	
会务费	3,120,475.57	2,002,057.38
网络服务费	3,049,103.69	1,722,529.57
咨询费	3,012,490.83	6,219,805.14
修理费	2,655,857.35	1,110,939.02
差旅费	2,219,136.96	606,157.63
物料消耗	1,945,818.71	1,803,014.65
水电煤费	1,403,090.98	839,025.44
物业费	1,194,144.94	1,012,484.31
折旧费	820,856.67	5,442,188.35
邮递费	720,975.75	787,611.92
运输费	486,081.06	602,570.69
车辆费	107,900.67	94,885.67
低值易耗品摊销	88,912.28	88,350.46
劳动保护费	8,820.49	148,952.26
报关费		
其他	3,279,240.27	4,869,188.65
合计	313,965,376.79	259,370,894.73

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	377,422,795.21	391,230,510.87
折旧费	30,364,225.76	21,417,961.54
中介费	15,109,843.91	13,519,116.16
网络服务费	10,722,163.02	7,537,217.41
软件费	8,925,547.19	8,748,004.47
无形资产摊销	8,472,705.30	7,031,251.05
咨询费	5,539,218.22	11,656,205.55
租赁费	5,230,133.68	5,540,660.35
物业管理费	4,017,287.58	3,310,266.82
残保金	3,283,625.87	2,061,105.24
党、团活动费	2,852,378.91	2,956,308.33
修理费	2,514,334.38	1,223,398.45
差旅费	2,227,000.13	122,299.13
物料消耗	1,785,511.82	3,690,966.43
业务招待费	1,562,919.14	1,151,720.07

通讯费	1,171,144.89	1,168,365.97
董、监事会费	835,660.38	1,360,760.34
协会会费	744,326.69	651,564.84
递延资产摊销	708,564.00	16,457,934.74
保险费	706,819.04	770,531.65
车辆费	582,633.06	520,272.74
邮递费	550,074.45	715,064.18
会务费	312,068.43	104,485.56
报刊费	201,930.96	212,593.68
低值易耗品摊销	168,741.40	236,332.99
证照资料费	99,341.68	405,612.51
服装费	56,217.83	88,488.09
其他	13,808,659.25	20,457,777.66
合计	499,975,872.18	524,346,776.82

其他说明：

无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,888,419.62	21,596,298.58
新品设计费	2,758,084.94	575,381.72
材料费	313,600.20	468,172.77
折旧费	482,506.38	435,622.37
差旅费	56,612.84	
设备维修费		19,586.06
其他	1,363,097.68	1,108,132.87
合计	25,862,321.66	24,203,194.37

其他说明：

无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	595,710,869.72	625,838,414.28
减：利息资本化	-162,435,900.43	-110,055,824.56
减：利息收入	-4,739,076.57	-7,361,595.38
汇兑损益	-839,302.42	-6,304,149.83
手续费及其他	3,657,030.77	4,520,182.82
合计	431,353,621.07	506,637,027.33

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	84,810,972.98	91,817,621.33
增值税进项加计抵减	12,199,527.95	12,258,734.65
代扣代缴个人所得税手续费返还	1,160,670.87	880,508.95
合计	98,171,171.80	104,956,864.93

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	72,929,474.34	5,399,683.44
处置长期股权投资产生的投资收益		402,404,368.27
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	18,384,092.20	71,035,503.20
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		
其他	4,130,911.77	9,103,415.79
合计	95,444,478.31	487,942,970.70

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	4,675,079.76	-23,043.69
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	17,699,764.53	4,918,895.69
合计	22,374,844.29	4,895,852.00

其他说明：

无

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-4,331,444.70	-50,614.12
其他应收款坏账损失	37,230,733.16	-147,058,583.71
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
发放贷款和垫款减值损失	-4,197,500.00	1,050,000.00
表外资产减值损失	-579,881.35	-23,551.65
合计	28,121,907.11	-146,082,749.48

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,340,640.55	-633,381.02
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		-6,460,213.93
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	-1,340,640.55	-7,093,594.95

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	1,158,389.69	244,773.81
使用权资产处置利得	274,082.82	2,081,245.17
合计	1,432,472.51	2,326,018.98

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	115,239.63	412,454.66	115,239.63
其中：固定资产处置利得	115,239.63	412,454.66	115,239.63
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	4,766,917.82	5,456,122.54	4,766,917.82
违约金收入	4,572,899.34	21,608,581.66	4,572,899.34
土地补偿款	65,377,860.00		65,377,860.00
其他	10,586,209.97	851,173.78	10,586,209.97
合计	85,419,126.76	28,328,332.64	85,419,126.76

其他说明：

√适用 □不适用

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关	说明
上海市区级政府财政扶持资金	3,950,594.00	5,316,600.00	与收益相关	政府扶持补贴
上海市区级人才补贴	800,681.82	139,522.54	与收益相关	政府扶持补贴
其他市级人才补贴	15,642.00		与收益相关	政府扶持补贴
合计	4,766,917.82	5,456,122.54		

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	368,881.86	442,698.96	368,881.86
其中：固定资产处置损失	368,881.86	442,698.96	368,881.86
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,053,326.16	2,052,785.61	1,053,326.16
未决诉讼		10828470.62	
违约金赔偿		2989408.56	
其他	3,886,516.06	-3,724,888.12	3,886,516.06
合计	5,308,724.08	12,588,475.63	5,308,724.08

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-6,763,179.25	431,619,078.80
递延所得税费用	318,184,632.49	-22,309,996.34
合计	311,421,453.24	409,309,082.46

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,252,238,517.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	313,059,629.46
子公司适用不同税率的影响	-2,833,266.45
调整以前期间所得税的影响	-4,252,544.42
非应税收入的影响	-1,862,094.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,226,021.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,537,761.50
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	15,723,206.39
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-18,232,368.58
研究开发费加成扣除的纳税影响	-1,822,498.21
其他	3,953,129.06
所得税费用	311,421,453.24

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款	165,994,737.17	171,909,343.94
利息收入	4,739,076.57	7,361,595.38
政府补助	95,754,255.47	75,110,048.23
违约金收入	4,572,899.34	21,608,581.66
其他	72,306,665.17	6,206,915.84
合计	343,367,633.72	282,196,485.05

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	120,890,764.80	140,572,461.38
费用支出	147,952,102.72	138,588,922.22
公益性捐赠支出	1,053,326.16	2,052,785.61
涉诉赔偿	2,671,067.27	2,989,408.56
其他	2,728,453.13	663,167.81
合计	275,295,714.08	284,866,745.58

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(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
赎回理财产品	2,800,000,000.00	10,150,006,743.70
收到的股利分配	39,098,038.60	56,567,394.73
处置子公司收到的现金		626,597,410.26
合计	2,839,098,038.60	10,833,171,548.69

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

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
购买理财产品	3,210,000,000.00	8,250,006,743.70
对外投资	160,000,000.00	80,000,000.00
购建投资性房地产	842,766,427.57	378,323,956.64
合计	4,212,766,427.57	8,708,330,700.34

支付的重要的投资活动有关的现金说明

无

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回浦隼 D1-4 项目借款	38,418,186.13	6,302,824.73
合计	38,418,186.13	6,302,824.73

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
浦隼 D1-4 项目借款		18,000,000.00
合计		18,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

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
租赁支出	36,371,292.10	71,385,593.82
合计	36,371,292.10	71,385,593.82

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	7,079,194,699.73	7,437,618,961.21	246,056,239.13	7,528,821,063.31		7,234,048,836.76
长期借款（含一年内到期）	4,266,359,817.45	3,928,348,744.31	155,249,079.35	3,355,898,728.41		4,994,058,912.70
应付债券（含一年内到期）	5,097,597,274.35	2,497,450,000.00	177,556,969.37	1,642,874,666.67		6,129,729,577.05
其他流动负债	1,025,080,000.00	1,000,000,000.00	9,689,444.45	1,026,400,000.00		1,008,369,444.45
租赁负债（含一年内到期）	169,182,261.65		7,159,137.42	36,371,292.10	77,209,214.10	217,179,321.07
合计	17,637,414,053.18	14,863,417,705.52	595,710,869.72	13,590,365,750.49	77,209,214.10	19,583,386,092.03

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	940,817,064.60	1,254,544,236.75
加：资产减值准备	1,340,640.54	7,093,594.95
信用减值损失	-28,121,907.11	146,082,749.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	793,116,990.91	800,766,056.93
使用权资产摊销	31,790,935.94	45,127,233.62
无形资产摊销	9,341,425.87	8,831,103.95
长期待摊费用摊销	21,924,352.82	28,928,055.11
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）	-1,432,472.51	-2,326,314.37
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	253,642.23	30,244.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-22,374,844.29	-4,895,852.00
财务费用（收益以“-”号填列）	424,266,055.64	509,278,395.42
投资损失（收益以“-”号填列）	-95,444,478.31	-487,942,970.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	318,460,084.19	-21,787,795.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-275,451.70	-522,201.27
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,251,602,020.05	-2,612,665,762.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,145,834,884.58	93,438,983.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	453,913,163.18	-1,450,961,360.73
其他	11,290,049.18	-22,817,736.65
经营活动产生的现金流量净额	461,428,346.55	-1,709,799,339.20
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		
当期新增的使用权资产	90,525,099.66	121,379,105.27
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,583,428,157.39	6,618,235,936.32
减：现金的期初余额	6,618,235,936.32	7,191,790,021.58
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	-34,807,778.93	-573,554,085.26

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,583,428,157.39	6,618,235,936.32
其中：库存现金	9,568.96	19,227.13
可随时用于支付的银行存款	544,658,443.02	363,770,194.50
可随时用于支付的其他货币资金	1,886,608.91	2,211,171.69
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项	6,036,873,536.50	6,252,235,343.00
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	6,583,428,157.39	6,618,235,936.32
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
受限的货币资金	427,985,673.06	436,167,108.48	使用受限或账户冻结
应收利息	4,303,763.56	3,960,872.95	预提存款利息
合计	432,289,436.62	440,127,981.43	/

其他说明：

□适用 √不适用

80. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81. 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币
----	--------	------	---------

			余额
货币资金	-	-	
其中：美元	17,729,119.30	7.0827	125,570,033.28
欧元	409,445.95	7.8592	3,217,917.59
日元	10,090,371.42	0.050213	506,667.82
港元	1,590,793.11	0.9062	1,441,567.65
瑞士法郎	0.13	8.4184	0.87
英镑	0.07	9.0411	0.63
应收账款	-	-	
其中：美元	3,465,307.94	7.0827	24,543,736.56
日元	6015471.09	0.050213	302,054.85
其他应收款	-	-	
其中：美元	24,474.52	7.0827	173,345.71
日元	680,000	0.050213	34144.84
应付账款	-	-	
其中：美元	130,099.14	7.0827	921,453.18
欧元	10,027.03	7.8592	78,804.43
其他应付款	-	-	
其中：美元	3,779,378.10	7.0827	26,768,201.30
欧元	26,341.68	7.8592	207,024.53
日元	578,486.05	0.050213	29,047.52

其他说明：

无

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

适用 不适用

单位	主要经营地	记账本位币	选择依据
香港申高贸易有限公司	香港	美元	经营业务（商品、融资）主要以相关货币为主
三凯国际贸易（香港）有限公司	香港	美元	
上海外高桥株式会社	日本	日元	

82、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

本公司对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理，未确认使用权资产和租赁负债，短期租赁、低价值资产和未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额当期计入费用的情况如下：

项 目	本期发生额
短期租赁费用	83,553,434.13
低价值租赁费用	151,204.66
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 36,371,292.10(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	1,776,292,157.75	
合计	1,776,292,157.75	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额
	期末金额
第一年	1,693,559,181.57
第二年	1,433,295,912.93
第三年	1,125,277,138.54
第四年	938,765,719.64
第五年	871,474,512.13
第五年以上	2,001,377,857.93
五年后未折现租赁收款额总额	8,063,750,322.74

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

其他说明

无

83、其他

√适用 □不适用

金融企业会计科目附注：

发放贷款和垫款

(1) 按个人和企业分布情况

项 目	期末余额	上年年末余额
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：		
企业贷款和垫款	345,900,000.00	178,000,000.00
其中：贷款	345,900,000.00	178,000,000.00
以摊余成本计量的发放贷款和垫款小计	345,900,000.00	178,000,000.00
加：应计利息	327,149.17	185,444.45
减：贷款减值准备	8,647,500.00	4,450,000.00
贷款和垫款账面价值	337,579,649.17	173,735,444.45

(2) 按担保方式分布情况

项 目	期末余额	上年年末余额
信用贷款	345,900,000.00	178,000,000.00
抵押贷款		
贷款和垫款小计	345,900,000.00	178,000,000.00
加：应计利息	327,149.17	185,444.45
减：贷款减值准备	8,647,500.00	4,450,000.00
贷款和垫款账面价值	337,579,649.17	173,735,444.45

(3) 贷款减值准备

项 目	本期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：				
上年年末余额	4,450,000.00			4,450,000.00
本期计提	4,197,500.00			4,197,500.00

项 目	本期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
本期收回				
已减值贷款利息冲转				
本期核销				
本期转出				
汇率差异				
期末余额合计	8,647,500.00			8,647,500.00

(续)

项 目	上期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
以摊余成本计量的 发放贷款和垫款： 2022 年 1 月 1 日余 额	5,500,000.00			5,500,000.00
本期计提				
本期收回	-1,050,000.00			-1,050,000.00
已减值贷款利息冲 转				
本期核销				
本期转出				
汇率差异				
期末余额合计	4,450,000.00			4,450,000.00

吸收存款

(1) 按种类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
活期存款	3,283,676,879.75	1,465,602,227.07
定期存款	52,019,200.00	60,858,416.67
通知存款	648,391,506.79	101,873,618.75
保证金存款	6,040,000.00	
合 计	3,990,127,586.54	1,628,334,262.49

一般风险准备

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	24,524,267.69	4,506,738.87		29,031,006.56

注：本公司子公司上海外高桥集团财务有限公司按财政部《金融企业准备金计提管理办法》（财金[2012]20号）的规定“一般准备余额原则上不得低于风险资产期末余额的1.5%”，本期补提4,506,738.87元。

利息净收入

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	124,552,916.22	142,758,053.84
存放同业	106,345,048.91	132,367,570.33
存放中央银行	5,770,358.45	6,260,281.73
发放贷款及垫款	12,437,508.86	4,130,201.78
其中：机构贷款和垫款	12,437,508.86	4,130,201.78
买入返售金融资产		
利息支出	44,706,207.66	27,739,004.86
吸收存款	44,706,207.66	27,575,887.63
其他		163,117.23
利息净收入	79,846,708.56	115,019,048.98

手续费及佣金净收入

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入	316,154.38	130,348.60
结算与清算手续费收入	316,154.38	130,348.60
手续费及佣金支出	129,497.57	39,902.67
手续费支出	129,497.57	39,902.67
手续费及佣金净收入	186,656.81	90,445.93

汇兑收益

项 目	本期发生额	上期发生额
汇兑收益	867,740.31	3,435,763.32

八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,888,419.62	21,596,298.58
新品设计费	2,758,084.94	575,381.72
材料费	313,600.20	468,172.77
折旧费	482,506.38	435,622.37
差旅费	56,612.84	
设备维修费		19,586.06
其他	1,363,097.68	1,108,132.87
合计	25,862,321.66	24,203,194.37
其中：费用化研发支出	25,862,321.66	24,203,194.37
资本化研发支出		

其他说明：

无

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明

无

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本期增加合并单位 6 家，系新设下属公司上海外高桥联壹发展有限公司、上海外高桥联贰发展有限公司、上海外高桥联叁发展有限公司、上海外高桥联肆发展有限公司、上海外高桥科技发展有限公司、外高桥（山西）武宿综合保税区运营服务有限公司。

本期减少合并单位 1 家，系注销子公司上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司。

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
申高贸易有限公司	香港	美元 88	香港	贸易	100		投资取得
外高桥集团（启东）产业园有限公司	江苏启东	31,570.00	江苏启东	实业		60	同一控制下企业合并
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	上海	1,000.00	上海	商务	100		同一控制下企业合并
上海新发展商务咨询服务有限公司	上海	200	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海新发展进出口贸易实业有限公司	上海	1,000.00	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
江苏新艾生物科技有限公司	江苏启东	15,000.00	江苏启东	房地产		100	投资取得
上海新发展国际物流有限公司	上海	1,740.00	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	上海	24,200.00	上海	工业		100	同一控制下企业合并
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	江苏启东	15,000.00	江苏启东	工业		100	投资取得
上海外联发商务咨询有限公司	上海	1,000.00	上海	服务		89.7	同一控制下企业合并

上海外联发进出口有限公司	上海	500	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外联发高桥物流管理有限公司	上海	10,000.00	上海	物流		52	同一控制下企业合并
上海外联发高行物流有限公司	上海	1,000.00	上海	物流		90	同一控制下企业合并
上海外高桥钟表交易中心有限公司	上海	500	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司	上海	500	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥物业管理有限公司	上海	1,000.00	上海	物业管理		100	同一控制下企业合并
上海外高桥物流开发有限公司	上海	15,000.00	上海	房地产、物流		90	同一控制下企业合并
上海外高桥进口商品直销中心有限公司	上海	5,000.00	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际物流有限公司	上海	5,102.58	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海外高桥房地产有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	100		投资取得
上海外高桥报关有限公司	上海	200	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区商业发展有限公司	上海	450	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海	285,001.11	上海	房地产、贸易、服务	100		同一控制下企业合并
森兰联行(上海)企业发展有限公司	上海	1,690.00	上海	贸易	100		投资取得
上海外高桥保宏大酒店有限公司	上海	美元 2,440	上海	酒店	100		投资取得
上海铁联化轻仓储有限公司	上海	1,216.00	上海	物流		60.2	非同一控制下企业合并
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海	23,000.00	上海	服务	100		投资取得
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海	122,768.00	上海	房地产、服务	100		同一控制下企业合并
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海	81,810.30	上海	房地产、服务		100	同一控制下企业合并
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	上海	2,000.00	上海	服务	100		投资取得
上海森兰外高桥酒店有限公司	上海	美元 250	上海	酒店	100		投资取得
上海三凯实业有限公司	上海	1,000.00	上海	实业		100	同一控制下企业合并
上海三凯进出口有限公司	上海	5,000.00	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海景和健康产业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	服务	100		非同一控制下企业合并
上海高扬实业有限公司	上海	130	上海	零售、批发、服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第一企业管理咨询有限公司	上海	500	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第三企业管理咨询有限公司	上海	5,851.00	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第二企业管理咨询有限公司	上海	880	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
三凯国际贸易(香港)有限公司	香港	美元 15.35	香港	贸易		100	同一控制下企业合并
常熟外高桥房地产有限公司	江苏常熟	4,300.00	江苏常熟	房地产	51	49	投资取得

上海外高桥汽车交易市场有限公司	上海	5,000.00	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	上海	200	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	上海	100	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	上海	75	上海	服务		100	非同一控制下企业合并
上海外高桥集团财务有限公司	上海	50,000.00	上海	非银行金融	70	10	同一控制下企业合并
上海外高桥株式会社	日本	日元 1000	日本	服务	100		投资取得
上海恒懋置业有限公司	上海	60,000.00	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海新诚物业管理有限公司	上海	300	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥森筑置业有限公司	上海	130,000.00	上海	房地产业	100		投资取得
上海外高桥联创经济发展有限公司	上海	2,590.00	上海	服务		100	分立取得
上海市外高桥保税区劳动服务有限公司	上海	1,500.00	上海	服务		100	非同一控制下企业合并
上海外高桥森航置业有限公司	上海	120,000.00	上海	房地产业	100		新设成立
上海外高桥联壹经济发展有限公司	上海	100	上海	房地产业	100		新设成立
上海外高桥联贰经济发展有限公司	上海	100	上海	房地产业	100		新设成立
上海外高桥联叁经济发展有限公司	上海	100	上海	房地产业	100		新设成立
上海外高桥联肆经济发展有限公司	上海	100	上海	房地产业	100		新设成立
上海外高桥科技发展有限公司	上海	1,000.00	上海	服务	100		新设成立
外高桥（山西）武宿综合保税区运营服务有限公司	山西太原	100	山西太原	服务		100	新设成立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不涉及

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

不涉及

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不涉及

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不涉及

其他说明：

无

(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
上海外高桥集团财务有限公司	20	7,225,710.56	7,667,014.81	118,488,027.63

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：万元 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
财务公司	688,029.67	234,390.81	922,420.48	862,888.56	287.90	863,176.46	669,190.21	195,984.58	865,174.79	805,330.39	379.74	805,710.13

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
财务公司	17,634.44	3,612.86	3,612.86	23,005.16	20,158.07	4,259.45	4,259.45	102,741.45

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

上海浦隽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	40		权益法
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	上海	上海	物流仓储	20.25	34.75	权益法
上海外高桥医药分销中心有限公司	上海	上海	贸易物流		35	权益法
上海高信国际物流有限公司	上海	上海	物流		20	权益法
上海畅联国际物流股份有限公司	上海	上海	供应链管理服务		10.5	权益法
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	上海	上海	供应链管理服务	40		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

上海外高桥港综合保税区发展有限公司系由本公司持股 20.25%、本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 34.75%，由于该公司章程规定所有经营决策均需股东会或董事会三分之二表决权以上通过，而本公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例，故本公司对该被投资单位不具有实际控制权，未将其纳入本公司的合并范围。

上海畅联国际物流股份有限公司系由本公司持股 10.50%，因本公司向其派驻董事，而对其具有重大影响，并作为本公司重要联营企业。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	浦隽公司	浦隽公司
流动资产	90,403.51	94,742.80
其中：现金和现金等价物	8,547.46	4,203.16
非流动资产	281,639.80	289,112.70
资产合计	372,043.30	383,855.51
流动负债	122,949.91	129,145.42
非流动负债	202,527.62	195,343.28
负债合计	325,477.53	324,488.70
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	46,565.77	59,366.81
按持股比例计算的净资产份额	18,626.31	23,746.72
调整事项	-18,626.31	-20,532.01
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-18,626.31	-20,532.01
对合营企业权益投资的账面价值		3,214.71
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	26,820.86	19,857.15
财务费用	10,896.07	12,071.19
所得税费用	-4,266.55	-5,703.17

净利润	-12,799.64	-17,109.51
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-12,799.64	-17,109.51
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	外综发公司	医药分销中心	高信物流	畅联物流	中船邮轮	外综发公司	医药分销中心	高信物流	畅联物流	中船邮轮
流动资产	19,004.69	46,296.88	11,629.05	68,698.73	53,321.68	20,741.12	53,395.77	18,553.27	83,260.43	42,739.23
非流动资产	59,899.63	5,229.31	4,880.88	182,652.31	55,996.83	63,579.82	7,766.36	6,392.27	142,987.99	62,911.43
资产合计	78,904.32	51,526.19	16,509.93	251,351.05	109,318.50	84,320.94	61,162.13	24,945.54	226,248.42	105,650.65
流动负债	33,452.49	34,287.23	3,206.72	38,011.56	51,205.83	35,369.04	40,416.26	9,842.05	27,137.11	50,031.51
非流动负债		195.62	2,299.88	27,372.35	14,141.48		3,724.23	3,664.45	15,745.24	13,624.19
负债合计	33,452.49	34,482.84	5,506.61	65,383.91	65,347.30	35,369.04	44,140.49	13,506.50	42,882.35	63,655.69
少数股东权益	82.49			1,599.61	4,267.09	92.59			1,490.25	2,522.81
归属于母公司股东权益	45,369.34	17,043.35	11,003.33	184,367.53	39,704.11	48,859.31	17,021.64	11,439.05	181,875.82	39,472.15
按持股比例计算的净资产	24,953.13	5,965.17	2,200.67	19,358.59	15,881.64	26,872.62	5,957.57	2,287.81	19,096.96	15,788.86

2023 年年度报告

份 额										
调整事项	-86.70	2.37	0.00	43.57	-444.26	-460.09	42.55	0.00	558.23	378.44
—商誉										
—内部交易未实现利润										
—其他	-86.70	2.37	0.00	43.57	-444.26	-460.09	42.55	0.00	558.23	378.44
对联营企业权益投资的账面价值	24,866.44	5,967.54	2,200.67	19,402.16	15,437.38	26,412.53	6,000.13	2,287.81	19,655.19	16,167.29
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值										
营业收入	9,132.60	126,609.94	45,666.13	163,202.92	118,513.15	9,818.27	94,124.04	63,831.40	163,757.28	93,439.96
净利润	-3,496.80	5,934.64	151.35	15,759.57	239.35	-2,150.44	6,569.83	688.69	16,497.11	-1,532.45
终止经营的净利润										
其他综合收益				18.25	2,056.75				87.75	904.77
综合收	-3,496.80	5,934.64	151.35	15,777.82	2,296.10	-2,150.44	6,569.83	688.69	16,584.86	-627.68

益总额										
本年度收到的来自联营企业的股利		2,069.26	117.41	1,331.42			2,470.90	103.05	1,141.22	

其他说明

无

(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	208,758,192.13	309,523,352.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	91,368,756.12	6,158,947.67
—其他综合收益		
—综合收益总额	91,368,756.12	6,158,947.67

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
台州外高桥联通药业有限公司	21,331,574.15		21,331,574.15

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
上海市区级政府财政扶持资金	108,467,433.33	35,523,800.00		25,891,377.32		118,099,856.01	与资产相关
上海市区级政府财政扶持资金	15,371,586.62	8,712,670.73		12,158,065.04		11,926,192.31	与收益相关
上海市区级人才补贴	10,663.70	72,519.80	83,183.50				与收益相关
合计	123,849,683.65	44,308,990.53	83,183.50	38,049,442.36		130,026,048.32	/

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	45,805,703.66	42,327,077.67

与资产相关	25,891,377.32	30,043,354.34
与收益相关	8,685,592.00	
与收益相关	3,950,594.00	5,316,600.00
与收益相关		820,896.58
与收益相关	800,681.82	139,522.54
与收益相关	4,428,300.00	18,489,078.45
与收益相关		137,214.29
与收益相关	15,642.00	
合计	89,577,890.80	97,273,743.87

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、发放委托贷款及垫款、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、吸收存款及同业存放、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。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。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良

的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、2 中披露。

本公司应收账款中，按欠款方归集的应收账款期末余额前五名合计占本公司应收账款总额的 33.00%（2022 年：32.44%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 79.32%（2022 年：81.68%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。本公司下属财务公司基于各成员企业的现金流量预测结果，在集团层面监控长短期资金需求。本公司通过在大型银行业金融机构设立的资金池计划统筹调度集团内的盈余资金，并确保各成员企业拥有充裕的现金储备以履行到期结算的付款义务。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项 目	期末余额		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债：			
短期借款	7,234,048,836.76		7,234,048,836.76
应付票据	80,878,502.83		80,878,502.83
应付账款	2,666,140,169.27		2,666,140,169.27
吸收存款及同业存款	3,990,127,586.54		3,990,127,586.54
其他应付款	1,004,668,039.12		1,004,668,039.12
一年内到期的非流动负债	1,042,868,452.37		1,042,868,452.37
其他流动负债	1,008,369,444.45		1,008,369,444.45
长期借款		4,728,856,330.78	4,728,856,330.78
应付债券		5,397,172,452.78	5,397,172,452.78
租赁负债		172,070,574.89	172,070,574.89
长期应付款		665,301,073.95	665,301,073.95
对外提供的担保	363,346,046.02	40,000,000.00	403,346,046.02

项 目	期末余额		合 计
	一年以内	一年以上	
金融负债和或有负债合计	17,390,447,077.36	11,003,400,432.40	28,393,847,509.76

期初，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项 目	上年年末余额		合 计
	一年以内	一年以上	
金融负债：			
短期借款	7,079,194,699.73		7,079,194,699.73
应付票据	72,212,275.54		72,212,275.54
应付账款	2,802,356,964.10		2,802,356,964.10
吸收存款及同业存款	1,628,334,262.49		1,628,334,262.49
其他应付款	1,044,982,603.59		1,044,982,603.59
一年内到期的非流动负债	2,025,028,474.29		2,025,028,474.29
其他流动负债	1,025,080,000.00		1,025,080,000.00
长期借款		2,371,488,629.32	2,371,488,629.32
应付债券		4,995,914,548.02	4,995,914,548.02
租赁负债		140,707,701.82	140,707,701.82
对外提供的担保	30,000,000.00		30,000,000.00
金融负债和或有负债合计	15,707,189,279.74	7,508,110,879.16	23,215,300,158.90

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

（3）市场风险

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

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注五、31）和长期借款（详见附注五、33）有关。该

等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

在管理层进行敏感性分析时，25~50 个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的一年内到期的非流动负债按到期日按时偿还、长期借款在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率上升。

利率变动	本期数	上期数
上升/下降25个基点	-9,532,726.77/9,532,726.77	-9,102,578.27/9,102,578.27
上升/下降50个基点	-19,065,453.54/19,065,453.54	-18,205,156.53/18,205,156.53

汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，外汇汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	汇率增加/减少	本期数		上期数	
		净利润增加/减少	股东权益增加/减少	净利润增加/减少	股东权益增加/减少
美元汇率上升	5%	4,597,404.79	4,597,404.79	5,812,199.59	5,812,199.59
美元汇率下降	-5%	-4,597,404.79	-4,597,404.79	-5,812,199.59	-5,812,199.59
港元汇率上升	5%	54,058.79	54,058.79	0.53	0.53
港元汇率下降	-5%	-54,058.79	-54,058.79	-0.53	-0.53
欧元汇率上升	5%	109,953.32	109,953.32	506,090.64	506,090.64
欧元汇率下降	-5%	-109,953.32	-109,953.32	-506,090.64	-506,090.64
英镑汇率上升	5%	0.02	0.02	0.03	0.03
英镑汇率下降	-5%	-0.02	-0.02	-0.03	-0.03
日元汇率上升	5%	30,518.25	30,518.25	19,789.01	19,789.01
日元汇率下降	-5%	-30,518.25	-30,518.25	-19,789.01	-19,789.01
瑞士法郎汇率上升	5%	0.03	0.03	0.03	0.03
瑞士法郎汇率下降	-5%	-0.03	-0.03	-0.03	-0.03
新加坡元汇率上升	5%				
新加坡元汇率下降	-5%				

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和可供出售权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资主要在上海的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以 2023 年 12 月 31 日账面价值为基础，在保持其他变量不变且未考虑税项影响的前提下，股权投资之公允价值每上升 5% 的敏感度分析如下表：

项 目	期末余额		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
其他权益工具投资	1,384,447.48		51,916.78
澳洲			
交易性金融资产	10,563.71	396.14	396.14

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
其他权益工具投资	1,006,709.58		37,751.61
澳洲			
交易性金融资产	12,206.65	457.75	457.75

2、资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2023 年度和 2022 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项 目	期末余额或期末比率	上年年末余额或上年年末比率
金融负债	27,990,501,463.74	23,185,300,158.90
减：金融资产	9,613,097,349.65	8,952,543,689.70
净负债小计	18,377,404,114.09	14,232,756,469.20
总权益	12,846,724,079.04	12,295,778,053.91
调整后资本	12,846,724,079.04	12,295,778,053.91
净负债和资本合计	31,224,128,193.13	26,528,534,523.11
杠杆比率	58.86%	53.65%

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量	414,687,484.00			414,687,484.00
(一) 交易性金融资产	414,687,484.00			414,687,484.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	414,687,484.00			414,687,484.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 理财产品	414,676,920.29			414,676,920.29
(5) 其他	10,563.71			10,563.71
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	1,384,447.48			1,384,447.48
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 应收款项融资			50,897,692.18	50,897,692.18
(七) 其他非流动金融资产			652,142,080.25	652,142,080.25
持续以公允价值计量的资产总额	416,071,931.48		703,039,772.43	1,119,111,703.91
(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			2,500,000.00	2,500,000.00
非持续以公允价值计量的资产总额			2,500,000.00	2,500,000.00
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

√适用 □不适用

直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

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

√适用 □不适用

持续第三层次公允价值计量的应收款项融资主要为本公司持有的用于保理应收账款（不附追索权）。本公司采用约定的保理费率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的未上市公司股权投资及私募股权基金股权投资。本公司采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了市场法和成本法的估值技术。

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、发放贷款及垫款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

本公司截止 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

9、其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海外高桥资产管理有限公司	上海	保税区国有资产管理	130,050.76	48.65	48.65

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

其他说明：

上海外高桥资产管理有限公司直接持股 48.03%，通过上海外高桥资产管理有限公司全资子公司鑫益（香港）投资有限公司间接持股 0.62%

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

详见“十、在其他主体中的权益”“1、在子公司中的权益”

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

详见“十、在其他主体中的权益”“3、在合营企业或联营企业中的权益”

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
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）	合营企业
上海高华纺织品有限公司	联营企业
上海侨福外高桥置业有限公司	联营企业
台州外高桥联通药业有限公司	联营企业
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	联营企业
上海五高物业管理有限公司	联营企业
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	联营企业
上海外高桥英得网络信息有限公司	联营企业
上海森兰外高桥能源服务有限公司	联营企业
上海外红伊势达国际物流有限公司	联营企业
上海畅联国际货运有限公司	联营企业
上海畅联国际物流股份有限公司	联营企业
上海高信国际物流有限公司	联营企业
上海国联有限公司	联营企业
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	联营企业
上海外高桥保税物流中心有限公司洋山分公司	联营企业
上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	联营企业
上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	最终控股公司
鑫益（香港）投资有限公司	同受最终控股公司控制

上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海同懋置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海长江高行置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东外高桥企业公共事务中心	同受最终控股公司控制
上海浦东现代产业开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东文化传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海数字产业进出口有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇东方电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇周浦影剧场有限公司	同受最终控股公司控制
上海市东昌电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷程投资有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷鑫航空物流有限公司	同受最终控股公司控制
上海兰馨影业有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东国际文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东国际招商服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海全日辉商务服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海全行通国际物流有限公司	同受最终控股公司控制
上海市浦东新区规划建筑设计有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥汽车维修服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海新场文化发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区拍卖有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	同受最终控股公司控制
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区投资实业有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区建设发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海综合保税区市政养护管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区环保服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发城市建设服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海畅链进出口有限公司	高管任职企业子公司
上海盟通物流有限公司	高管任职企业子公司
上海新高桥开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海市九段沙湿地自然保护基金会	其他
上海浦东高行经济发展有限公司	其他
上海浦融传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	同受最终控股公司控制

其他说明

无

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海新高桥开发有限公司	利息支出	1,360.30	735.41
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	1,292.46	626.23
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、工程建设、利息支出	865.14	405.67
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	852.37	541.35
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	利息支出	485.55	215.27
上海森兰外高桥能源服务有限公司	服务业务、物流业务、利息支出	451.49	469.82
上海浦东文化传媒有限公司	服务业务、利息支出	424.01	142.59
上海外高桥英得网络信息技术有限公司	服务业务、利息支出、网络服务费	573.74	618.52
上海浦东现代产业开发有限公司	利息支出、物流业务	344.86	910.85
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	服务业务、利息支出	187.09	
上海浦东国际文化传播有限公司	服务业务、利息支出	177.52	53.52
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	161.62	
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务、工程建设、利息支出、物流业务	153.88	61.24
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	130.83	142.59
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	118.68	106.05
上海同懋置业有限公司	利息支出	110.72	
上海外高桥保税区投资实业有限公司	利息支出、物流业务	104.44	1126.9
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	利息支出、物流业务	91.73	347.6
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务、进出口代理业务、利息支出	88.17	207.05
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	利息支出	82.67	31.15
上海自贸区拍卖有限公司	利息支出	58.52	
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	服务业务、利息支出、商品销售业务	34.08	
上海全日辉商务服务有限公司	利息支出	29.34	
上海外高桥文化传播有限公司	服务业务、利息支出	26.72	
上海浦融传媒有限公司	服务业务	18.40	
上海浦隼房地产开发有限公司	服务业务	15.00	
上海外联发城市建设服务有限公司	利息支出	13.59	
上海全行通国际物流有限公司	利息支出	12.70	
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	利息支出	11.67	
上海新场文化发展有限公司	利息支出	7.71	
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	利息支出	6.25	46.82
上海长江高行置业有限公司	利息支出	4.90	
上海捷鑫航空物流有限公司	利息支出	4.66	
上海南汇周浦影剧场有限公司	利息支出	4.30	
上海市浦东新区规划建筑设计有限公司	服务业务	2.83	
上海市东昌电影院有限公司	利息支出	2.54	

上海兰馨影业有限公司	服务业务、物流业务	2.18	
上海高信国际物流有限公司	利息支出	2.18	2.41
上海浦东国际招商服务有限公司	利息支出	1.98	
上海市外商投资协会	服务业务	1.50	
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	利息支出	1.25	
上海浦东外高桥企业公共事务中心	服务业务、利息支出		34.34
上海市九段沙湿地自然保护基金会	利息支出		13.08
上海高华纺织品有限公司	利息支出		8.85
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息支出		6.84
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	利息支出		0.02

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海外高桥资产管理有限公司	服务业、利息收入	7,312.13	7,021.18
上海浦隽房地产开发有限公司	服务业、利息收入	1,119.99	2,351.33
上海浦东现代产业开发有限公司	服务业务、利息收入、手续费及佣金收入	668.71	105.58
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务	500.65	618.57
上海新高桥开发有限公司	服务业务	370.36	400.45
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业、利息收入	140.15	189.47
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	利息收入、服务业	83.5	26.40
上海长江高行置业有限公司	服务业务	77.91	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务、手续费及佣金收入、物流业务	36.09	18.37
中船外高桥邮轮供应链(上海)有限公司	服务业务	33.02	
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、商品销售业务	31.68	15.48
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业	14.71	15.10
上海全日辉商务服务有限公司	服务业	8.21	7.48
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业	5.87	6.01
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业	4.95	
上海高华纺织品有限公司	商品销售、服务业	2.45	38.39
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	商品销售业务	2.33	
上海畅联国际货运有限公司	服务业	1.83	1.81
上海捷鑫航空物流有限公司	手续费及佣金收入	1.23	
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业		59.92
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	手续费收入		13.08
上海浦东外高桥企业公共事务中心	服务业		1.04

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	2021年1月1日	2023年12月31日	协议定价	6,819.16

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

2021年11月17日公司与上海外高桥资产管理有限公司签署《委托经营管理协议》，约定上海外高桥资产管理有限公司委托公司在协议约定的期限内对拟托管股权进行管理，本协议自2021年1月1日起生效。报告期内确认股权托管收入6,819.16万元，股权托管履行情况符合协议约定。

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	6,649.13	5,152.61
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	厂房	1,494.52	
上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	1413.28	1,613.58
上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	厂房	705.15	595.28
上海畅链进出口有限公司	厂房	313.54	287.41
上海外高桥保税区环保服务有限公司	厂房	137.88	137.88
上海外高桥英得网络信息有限公司	办公楼	49.99	49.58
上海长江高行置业有限公司	办公楼	43.47	
上海森兰外高桥能源服务有限公司	办公楼	4.59	4.59
上海畅联国际货运有限公司	办公楼	4.03	
上海数字产业进出口有限公司	办公楼	1.65	

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海外高桥保税区投资实业有限公司	厂房			1,265.49	518.88	161.66	78.94	5,938.76	2,227.14
上海浦东现代产业	厂房	101.35		101.35	50.68		0.46		

开发有限 公司									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
Rheinhold & Mahla GmbH	40,000,000.00	2023-8-8	2026-10-11	否

注：Rheinhold & Mahla GmbH 分别于 2023 年 8 月 8 日、2023 年 12 月 7 日提取借款 1000 万欧元、230 万欧元，本公司对上述借款承担的担保责任均为 40%，合计担保额度在 4000 万元人民币以内。本公司对上述两笔借款的担保到期日分别为 2026 年 8 月 3 日、2026 年 10 月 11 日。

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

注：本公司子公司上海外高桥集团财务有限公司开具的非融资性保函情况详见附注十六、2、或有事项（3）其他或有事项。

本公司系统内的关联担保情况：

担保方	被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	30,000,000.00	2022-10-12	2023-10-10	是
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	30,000,000.00	2021-11-25	2024-11-25	否
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	100,000,000.00	2022-10-19	2024-10-18	否
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	34,500,000.00	2023-1-16	2024-1-16	否
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	260,000,000.00	2023-3-30	2024-3-30	否

注：本公司提供的其他关联担保情况详见附注十六、2、或有事项（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海浦隽房地产开发有限公 司	533,675,540.88	2023 年 10 月 26 日	2026 年 10 月 29 日	贷款基准利率

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,339.71	1,482.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

①发放贷款及垫款

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
发放贷款及垫款净发放额	16,790.00	-4,200.00

②吸收存款及同业存款

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
吸收存款及同业存款净吸收额	236,058.74	31,076.64

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	上海外高桥资产管理有 限公司	72,283,134.75	21,684.94	68,855,120.82	89,511.66
应收账款	上海外高桥医药分销中 心有限公司	161,587.38	122.90	4,180,099.42	5,055.50
应收账款	上海畅联国 际物流股份 有限公司	460,874.24	138.26	825,316.00	165.06
应收账款	上海外高桥 保税区投资 实业有限公司			599,247.97	779.02
应收账款	上海新高桥 开发有限公司			361,653.81	72.33
应收账款	上海自贸区 国际文化投 资发展有限 公司	1,534.00	7.67	114,119.41	741.78
应收账款	上海综合保 税区市政养			18,879.27	3.78

	护管理有限公司				
应收账款	中船外高桥邮轮供应链(上海)有限公司	300,000.00	90.00		
预付款项	上海同懋置业有限公司	4,994,800.00		5,459,384.00	
预付款项	上海外高桥英得网络信息有限公司	39,080.19			
其他应收款	上海浦隽房地产开发有限公司	521,814,975.36	234,334,109.08	548,574,611.41	272,752,295.21
其他应收款	台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	29,068,157.89	29,068,157.89	29,068,157.89
其他应收款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司			793,823.40	3,969.12
其他应收款	上海浦东现代产业开发有限公司	266,045.85	1,330.23	266,045.85	1,330.23
其他应收款	上海五高物业管理有限公司	256,214.86	256,214.86	256,214.86	256,214.86
其他应收款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	3,678,587.64	18,392.94	23,000.00	115.00
其他应收款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司			17,500.00	7.00
其他应收款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	29,386.00	1,451.67	14,886.90	5.95
其他应收款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	5,500.00	27.50	9,500.00	47.50
其他应收款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	50,646.44	253.23		
其他应收款	上海同懋置业有限公司	464,584.00	31,452.34		
应收股利	上海侨福外高桥置业有限公司	56,543,917.79			
发放贷款及垫款	上海浦东现代产业开发有限公司	197,198,672.22	4,925,000.00	118,124,638.89	2,950,000.00
发放贷款及垫款	上海外高桥资产管理有限公司	149,028,476.95	3,722,500.00	50,050,875.00	1,250,000.00

发放贷款及垫款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司			10,009,930.56	250,000.00
发放贷款及垫款	上海外高桥医药分销中心有限公司				

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海外高桥医药分销中心有限公司		18,020,830.00
应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	2,447,851.87	3,071,448.01
应付账款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	560,261.44	2,017,228.12
应付账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	4,280,754.62	1,082,902.08
应付账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	700,858.93	427,158.00
应付账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	18,000.00	379,750.00
应付账款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	33,305.84	374,011.18
应付账款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	192,366.56	129,985.29
应付账款	上海畅联国际物流股份有限公司	39,199.47	35,665.99
应付账款	上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司		22,480.00
应付账款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	317,955.00	
应付账款	上海浦东国际文化传播有限公司	149,000.00	
应付账款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	616,611.51	
应付账款	艺术浦东(上海)艺术品有限公司	20,048.00	
预收账款	上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司		851,485.79
预收账款	上海数字产业进出口有限公司	7,489.85	7,465.12
其他应付款	上海外高桥资产管理有限公司		10,274,431.00
其他应付款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	61,945.80	5,557,586.07
其他应付款	上海外高桥英得网络信息有限公司	419,954.00	3,969,717.00
其他应付款	上海畅联国际物流股份有限公司	3,623,820.49	3,936,296.68
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	3,322,104.69	3,222,780.69
其他应付款	上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	4,679,622.23	1,894,204.00

其他应付款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司		1,772,860.00
其他应付款	台州外高桥联通药业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	415,272.93	398,272.93
其他应付款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司		349,080.25
其他应付款	上海浦东国际文化传播有限公司		332,840.00
其他应付款	上海浦东现代产业开发有限公司		300,000.00
其他应付款	上海侨福外高桥置业有限公司	136,764.71	273,529.12
其他应付款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	200,000.00	250,000.00
其他应付款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司		45,282.38
其他应付款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	40,000.00	40,000.00
其他应付款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	22,800.00	18,519.09
其他应付款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	42,536.00	42,536.00
其他应付款	上海浦东文化传媒有限公司	2,980,000.00	
其他应付款	上海长江高行置业有限公司	108,407.61	
其他应付款	上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	1,936,571.00	
吸收存款及同业存款	上海新高桥开发有限公司	1,238,949,850.31	523,723,040.84
吸收存款及同业存款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	264,849,193.16	401,618,027.28
吸收存款及同业存款	上海浦东文化传媒有限公司	159,561,643.47	146,322,926.67
吸收存款及同业存款	上海浦东现代产业开发有限公司	657,625,867.44	124,538,957.70
吸收存款及同业存款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	76,623,951.70	76,534,115.23
吸收存款及同业存款	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	77,434,878.53	54,687,147.54
吸收存款及同业存款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	23,399,982.01	41,266,472.20
吸收存款及同业存款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	113,519,916.84	35,512,053.06
吸收存款及同业存款	上海外高桥英得网络信息有限公司	26,337,732.05	25,997,117.84
吸收存款及同业存款	鑫益(香港)投资有限公司	26,412,034.17	24,388,519.70
吸收存款及同业存款	上海外高桥资产管理有限公司	838,404,209.08	23,095,472.50
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	16,819,076.44	21,464,183.72
吸收存款及同业存款	上海全日辉商务服务有限公司	24,836,758.85	14,989,971.55
吸收存款及同业存款	上海全行通国际物流有限公司	9,606,720.87	13,800,503.76

吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	32,314,180.73	13,270,240.06
吸收存款及同业存款	上海浦东国际文化传播有限公司	12,803,953.01	12,837,107.55
吸收存款及同业存款	上海外联发城市建设服务有限公司	10,180,797.14	12,026,066.88
吸收存款及同业存款	上海长江高行置业有限公司	98,233,431.47	10,428,761.02
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	7,548,174.53	8,729,893.92
吸收存款及同业存款	上海新场文化发展有限公司	8,361,924.13	6,616,145.49
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	3,992,143.85	5,513,392.36
吸收存款及同业存款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	9,175,500.09	4,946,164.02
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	5,737,061.90	4,259,313.29
吸收存款及同业存款	上海南汇周浦影剧场有限公司	3,967,126.68	3,222,052.20
吸收存款及同业存款	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	688,078.34	3,015,060.73
吸收存款及同业存款	艺术浦东（上海）艺术品有限公司	1,906,014.74	2,637,086.89
吸收存款及同业存款	上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	5,631,458.99	2,279,386.35
吸收存款及同业存款	上海国际文物艺术品服务中心有限公司	4,584,329.44	
吸收存款及同业存款	上海自贸区拍卖有限公司	9,211,363.11	1,816,011.43
吸收存款及同业存款	上海捷鑫航空物流有限公司	6,088,568.55	
吸收存款及同业存款	上海市东昌电影院有限公司	1,637,416.56	1,773,125.72
吸收存款及同业存款	上海兰馨影业有限公司	2,084,595.56	1,652,606.48
吸收存款及同业存款	上海浦东国际招商服务有限公司	1,520,877.59	940,756.91
吸收存款及同业存款	上海外高桥文化传播有限公司	2,324,484.94	888,263.45
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税物流中心有限公司洋山分公司	780,032.69	770,783.47
吸收存款及同业存款	上海同懋置业有限公司	205,502,404.60	721,982.25
吸收存款及同业存款	上海浦东外高桥企业公共事务中心	659,123.79	595,285.55
吸收存款及同业存款	上海外高桥汽车维修服务有限公司	374,392.67	387,289.16
吸收存款及同业存款	上海南汇东方电影院有限公司	147.07	364,953.64
吸收存款及同业存款	上海携程投资有限公司	38,098.87	204,024.08
合同负债	上海外高桥保税区环保服务有限公司		13,324.80

(3). 其他项目

 适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司已签订但尚未于财务报表中确认的建安合同金额为 38.42 亿元。

除上述事项外，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大承诺事项。

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

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
上海虬克实业有限公司	本公司	其他与破产有关的纠纷	上海市第三中级人民法院	4,905.20 万元	审理中（注）

注：2022 年 12 月 14 日，本公司收到法院应诉通知书，上海虬克实业有限公司（简称“虬克公司”或“原告”）诉讼请求判令外高桥集团股份（简称“被告”或“本公司”）归还借款本金 1,500 万元及利息，归还暂扣款 275 万元，归还垫付工程款 11.67 万元，支付工程款 1,510 万元，支付借款本金 815 万元及利息。2023 年 6 月，上海铁路运输法院作出一审判决驳回原告诉讼请求。2024 年 2 月 6 日，本公司收到再审应诉通知书，虬克公司请求依法撤销上海铁路运输法院（2022）沪 7101 民初 1677 号民事判决书，改判解除申请人（虬克公司）与被申请人（本公司）双方于 2013 年 9 月 29 日及 2013 年 9 月 30 日署的两份《谅解备忘录》，及改判被申请人向申请人支付款项 4,892.64 万元及利息（以 4,892.64 万元为本金，按年利率 6% 计，自 2013 年 9 月 30 日起计算至 2020 年 8 月 19 日止；按同期 LPR 利率计，自 2020 年 8 月 20 日起计算至实际支付之日止）。截至本报告批准报出日，该案尚在再审审理中，本公司管理层在考虑了外部律师的专业意见后，已于 2022 年度按赔偿标的额的 50% 计提预计负债。

上述未决诉讼形成的财务影响详见附注预计负债。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

担保方	被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海外高桥集团股份有限公司	Rheinhold & Mahla GmbH	40,000,000.00	2023-8-8	2026-10-11	否
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	30,000,000.00	2022-10-12	2023-10-10	是
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	30,000,000.00	2021-11-25	2024-11-25	否
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	100,000,000.00	2022-10-19	2024-10-18	否
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	34,500,000.00	2023-1-16	2024-1-16	否
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	260,000,000.00	2023-3-30	2024-3-30	否

注：Rheinhold & Mahla GmbH 分别于 2023 年 8 月 8 日、2023 年 12 月 7 日提取借款 1000 万欧元、230 万欧元，本公司对上述借款承担的担保责任均为 40%，合计担保额度在 4000 万元人民币以内。本公司对上述两笔借款的担保到期日分别为 2026 年 8 月 3 日、2026 年 10 月 11 日。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人提供住房按揭贷款担保。

（3）其他或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司子公司上海外高桥集团财务有限公司开具非融资保函情况如下：海关保函余额为 1,241,080,000.00 元，履约保函余额为 289,335,363.92 元；其中 341,830,000.00 元为上海自贸区国际文化投资发展有限公司开具的海关保函、其中 17,253,250.02 元为上海捷鑫航空物流有限公司开具的履约保函、其中 4,262,796.00 元为上海浦东现代产业开发有限公司开具的履约保函、其中 1,167,069,317.90 元为合并范围内子公司开具的海关保函及履约保函。上述非融资保函到期情况如下：其中 1,314,965,692.06 元于 2024 年到期，215,449,671.86 元于 2025、2026 年到期。

除上述事项外，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

（2）. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	465,493,140.84
经审议批准宣告发放的利润或股利	465,493,140.84

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1) 向特定对象发行股票

2023年2月27日，公司第十届董事会第十八次会议和第十届监事会第九次会议审议通过《上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行A股股票预案》，本次发行募集资金总额不超过35亿元（含本数）。上述议案经2023年3月15日的2023年第二次临时股东大会审议通过。

2023年4月21日，公司召开第十届董事会第二十一次会议，调整了本次向特定对象发行股票的募集资金总额。根据公司经营投资规划并结合项目实际情况，公司于2023年7月24日召开第十届董事会第二十五次会议，再次调整了本次向特定对象发行股票的募集资金总额，调整后募集资金总额不超过25.55亿元。

2024年3月4日，2024年第一次临时股东大会审议并通过延长公司向特定对象发行A股股票股东大会决议有效期和相关授权有效期的议案。

本次发行方案已经上海证券交易所审核通过，尚需获得中国证监会同意注册的批复后方可实施，最终以中国证监会同意注册的方案为准。

(3) 重要的对外投资

2024年1月29日，本公司与CLH(49)PTE.LTD.（简称“转让方”）签订股权转让协议，收购转让方所持有的上海普高仓储有限公司（简称“普高公司”）股权，交易总价款为10.10亿元，其中标的股权的转让对价约为1.28亿元，其余为代普高公司偿还转让方及其境内关联方的借款。截至2024年4月25日，上述交易价款已支付完毕，普高公司股权变更的工商登记已于2024年1月31日完成。

除上述事项外，截至2024年4月25日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十八、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、 重要债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	贸易物流分部	其他	分部间抵销	合计
营业收入	3,594,174,744.93	3,080,457,193.20	1,333,318,819.92	-314,271,605.91	7,693,679,152.14
其中：对外交易收入	3,502,451,387.55	3,075,553,733.72	1,115,674,030.87		7,693,679,152.14
分部间交易收入	91,723,357.38	4,903,459.48	217,644,789.05	-314,271,605.91	
其中：主营业务收入	3,570,383,024.66	3,063,690,124.87	1,205,622,243.70	-309,205,048.98	7,530,490,344.25
利润总额	884,098,127.76	190,325,770.09	156,532,900.01	21,281,719.98	1,252,238,517.84
净利润	679,597,976.17	130,572,625.35	109,567,978.51	21,078,484.57	940,817,064.60
资产总额	39,931,342,416.97	1,614,141,515.80	10,117,177,795.09	7,019,256,730.87	44,643,404,996.99
负债总额	28,709,857,537.68	856,205,863.10	9,315,671,094.98	7,085,053,577.81	31,796,680,917.95
补充信息：					
1、资本性支出	860,726,730.87	22,424,310.56	36,517,501.79		919,668,543.22
2、折旧和摊销费用	801,216,845.20	66,761,874.65	160,373.02	-11,965,387.33	856,173,705.54
3、信用减值损失	3,222,197.95	-3,742,048.16	-10,006,385.52	38,648,142.84	28,121,907.11
4、资产减值损失		-1,340,640.55			-1,340,640.55
5、对联营和合营企业的投资收益	52,562,731.10	20,366,743.24			72,929,474.34

6、对联营企业和合营企业的长期股权投资	827,824,624.36	59,675,423.29			887,500,047.65
---------------------	----------------	---------------	--	--	----------------

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	112,979,919.49	104,295,246.09
1 年以内小计	112,979,919.49	104,295,246.09
1 至 2 年	17,122,394.08	14,838,550.35
2 至 3 年	324,179.11	
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	130,426,492.68	119,133,796.44

(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(%)	
按组合计提坏账准备	130,426,492.68	100.00	21,906.46		130,404,586.22	119,133,796.44	100.00	89,511.66		119,044,284.78
其中：										

组合 (1) 应收外 高桥合 并范围 内关联 方形成 的应收 账款	57,866,457.93	44.37	21,906.46		57,866,457.93	50,278,675.62	42.20			50,278,675.62
组合 (2) 房地 产业 务形 成的 应收 账款	276,900.00	0.21	221.52	0.08	276,678.48					
组合 (3) 其他 业 务形 成的 应收 账款	72,283,134.75	55.42	21,684.94	0.03	72,261,449.81	68,855,120.82	57.80	89,511.66	0.13	68,765,609.16
合计	130,426,492.68	/	21,906.46	/	130,404,586.22	119,133,796.44	/	89,511.66	/	119,044,284.78

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	89,511.66		-67,605.20			21,906.46
合计	89,511.66		-67,605.20			21,906.46

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明

期末, 按组合计提坏账准备:

- 组合计提项目: 应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款

	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	40,419,884.74		
1 至 2 年	17,122,394.08		
2 至 3 年	324,179.11		

	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
合计	57,866,457.93		
• 组合计提项目：房地产业务形成的应收账款			
	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	276,900.00	221.52	0.08
• 组合计提项目：其他业务形成的应收账款			
	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	72,283,134.75	21,684.94	0.03

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海外高桥资产管理有限公司	72,283,134.75		72,283,134.75	55.42	21,684.94
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	57,866,457.93		57,866,457.93	44.37	
腾达建设集团股份有限公司	276,900.00		276,900.00	0.21	221.52
合计	130,426,492.68		130,426,492.68	100.00	21,906.46

其他说明

无

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,070,628,950.09	3,130,982,639.73
合计	3,070,628,950.09	3,130,982,639.73

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	29,168,124.50	1,249,881,975.51
1 年以内小计	29,168,124.50	1,249,881,975.51
1 至 2 年	1,249,530,064.56	35,502,503.11
2 至 3 年	32,803,162.71	1,307,926,290.39
3 年以上		
3 至 4 年	1,307,926,290.39	142,387,414.02
4 至 5 年	142,387,414.02	146,944,950.66
5 年以上	1,115,122,592.09	1,058,842,193.08
合计	3,876,937,648.27	3,941,485,326.77

(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
往来款	3,876,244,648.27	3,940,792,326.77
押金保证金	693,000.00	693,000.00
合计	3,876,937,648.27	3,941,485,326.77

(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	整个存续期预期信用损失(已发生信用减	

		用减值)	值)	
2023年1月1日余额	279,692,550.55		530,810,136.49	810,502,687.04
2023年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-272,752,295.21		272,752,295.21	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	648,040.97		33,624,775.03	34,272,816.00
本期转回			-38,466,804.86	-38,466,804.86
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	7,588,296.31		798,720,401.87	806,308,698.18

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段的坏账准备	279,692,550.55	648,040.97			-272,752,295.21	7,588,296.31
第三阶段的坏账准备	530,810,136.49	33,624,775.03	-38,466,804.86		272,752,295.21	798,720,401.87
合计	810,502,687.04	34,272,816.00	-38,466,804.86			806,308,698.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
其中：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款	2,459,015,630.24			2,459,015,630.24	
应收押金和保证金	693,000.00	0.50	3,465.00	689,535.00	
房地产业务形成的其他应收款	15,017,488.66	50.51	7,584,831.31	7,432,657.35	
合计	2,474,726,118.90		7,588,296.31	2,467,137,822.59	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款项

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
上海景和健康产业发展有限公司	35,370,000.00	100.00	35,370,000.00		注
上海外高桥保宏大酒店有限公司	553,652,852.31	43.65	241,679,235.15	311,973,617.16	注
上海森兰外高桥酒店有限公司	51,903,071.82	92.22	47,866,427.76	4,036,644.06	注
上海虬克实业有限公司	5,593,121.19	100.00	5,593,121.19		预计无法收回
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	100.00	176,901,832.02		预计无法收回
中经投资管理有限公司	27,719,461.81	100.00	27,719,461.81		预计无法收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	100.00	29,000,000.00		预计无法收回
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	100.00	256,214.86		预计无法收回
上海浦隽房地产开发有限公司	521,814,975.36	44.91	234,334,109.08	287,480,866.28	预计部分无法收回
合计	1,402,211,529.37		798,720,401.87	603,491,127.50	

注：本公司对资不抵债的子公司的持续经营提供资金支持并以子公司的负资产为上限计提坏账准备。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海外高桥森筑置业有限公司	1,247,040,000.00	32.17	往来款	3至4年	
上海外高桥森航置业有限公司	1,206,450,000.00	31.12	往来款	1至2年	
上海外高桥保宏大酒店有限公司	553,652,852.31	14.28	往来款	3年以上	241,679,235.15
上海浦隽房地产开发有限公司	521,814,975.36	13.46	往来款	5年以内及以上	234,334,109.08
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	4.56	往来款	5年以上	176,901,832.02
合计	3,705,859,659.69	95.59	/	/	652,915,176.25

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,852,013,174.74	59,526,109.10	8,792,487,065.64	8,838,013,174.74	59,526,109.10	8,778,487,065.64
对联营、合营企业投资	353,158,753.55		353,158,753.55	365,314,604.52		365,314,604.52
合计	9,205,171,928.29	59,526,109.10	9,145,645,819.19	9,203,327,779.26	59,526,109.10	9,143,801,670.16

(1). 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

1、上海外高桥房地产有限公司	103,523,402.47			103,523,402.47		
2、常熟外高桥房地产有限公司	21,930,000.00			21,930,000.00		
3、申高贸易有限公司	7,314,472.00			7,314,472.00		
4、上海景和健康产业发展有限公司	59,526,109.10			59,526,109.10		59,526,109.10
5、上海外高桥保税区联合发展有限公司	3,177,436,694.67		-385,047,028.35	2,792,389,666.32		
6、上海市外高桥保税区新发展有限公司	1,638,099,367.54			1,638,099,367.54		
7、上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	238,172,897.20			238,172,897.20		
8、上海外高桥企业发展促进中心有限公司	10,760,749.97			10,760,749.97		
9、上海外高桥集团财务有限公司	363,908,957.44			363,908,957.44		
10、上海外高桥株式会社	607,960.00			607,960.00		
11、上海恒懋置业有限公司	552,367,114.02			552,367,114.02		
12、上海外高桥森筑置业有限公司	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00		
13、上海外高桥保宏大酒店有限公司	121,894,226.00			121,894,226.00		
14、森兰联行（上海）企业发展有限公司	22,471,222.33			22,471,222.33		
15、上海森兰外高桥酒店有限公司	2.00			2.00		
16、上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
17、上海外高桥森航置业有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00		
18、上海外高桥科技发展有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
19、上海外高桥联壹经济发展有限公司		82,657,290.72		82,657,290.72		
20、上海外高桥联贰经济发展有限公司		104,001,271.25		104,001,271.25		
21、上海外高桥联叁经济发展有限公司		103,278,883.67		103,278,883.67		
22、上海外高桥联肆经济发展有限公司		99,109,582.71		99,109,582.71		
合计	8,838,013,174.74	399,047,028.35	-385,047,028.35	8,852,013,174.74		59,526,109.10

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
1、上海浦携房地产开发有限公司	32,147,124.98			-32,147,124.98							
2、上海外高桥私募投资											

基金合伙企业(有限合伙)													
小计	32,147,124.98			-32,147,124.98									
二、联营企业													
1、上海外高桥港综合保税区发展有限公司	98,074,538.42			-7,067,726.91								91,006,811.51	
2、上海外高桥英得网络信息有限公司	20,882,074.05			752,526.06			2,678,942.72					18,955,657.39	
3、上海自贸区股权投资基金管理有限公司	31,264,451.41			5,975,314.58								37,239,765.99	
4、莎车怡果食品有限公司	3,474,920.88			267,550.33								3,742,471.21	
5、上海森兰外高桥能源服务有限公司	17,798,547.26			41,292.38								17,839,839.64	
6、中船外高桥邮轮供应链(上海)有限公司	161,672,947.52			-7,299,165.96								154,373,781.56	
7、上海大宗商品仓单登记有限责任公司		30,000,000.00		426.25								30,000,426.25	
小计	333,167,479.54	30,000,000.00		-7,329,783.27			2,678,942.72					353,158,753.55	
合计	365,314,604.52	30,000,000.00		-39,476,908.25			2,678,942.72					353,158,753.55	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

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	1,591,835,576.66	668,192,201.63	3,084,984,421.88	1,451,267,584.93
其他业务	10,346,222.79		22,817,736.65	
合计	1,602,181,799.45	668,192,201.63	3,107,802,158.53	1,451,267,584.93

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

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	470,603,934.52	735,272,747.89
权益法核算的长期股权投资收益	-39,476,908.25	-30,542,394.67
处置长期股权投资产生的投资收益		154,689,907.98
交易性金融资产在持有期间的投资收益	13,636,451.04	57,620,952.44
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	444,763,477.31	917,041,213.64

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,178,830.28	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	89,577,890.80	
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	37,987,480.33	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,327,279.40	
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	38,418,186.13	
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	75,597,127.09	主要为土地补偿收益
其他符合非经常性损益定义的损益项目	154,051,060.71	主要为房产转让收益
减：所得税影响额	83,028,826.57	
少数股东权益影响额（税后）	2,460,737.61	
合计	321,648,290.56	

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.5652	0.82	0.82
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.9434	0.53	0.53

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：俞勇

董事会批准报送日期：2024年4月25日

修订信息

适用 不适用