

上海金桥（集团）有限公司（合并）
2024 年度财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：沪25TL9DYQPL



目 录

内 容	页 码
审计报告	1-3
合并报表封面	4
合并资产负债表	5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
公司报表封面	10
公司资产负债表	11
公司利润表	12
公司现金流量表	13
公司所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-228



审计报告

众会字（2025）第 02400 号

上海市浦东新区国有资产监督管理委员会：

一、审计意见

我们审计了上海金桥（集团）有限公司（以下简称“金桥集团”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金桥集团 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 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，我们独立于金桥集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估金桥集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算金桥集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金桥集团的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



(本页无正文)



中国注册会计师 冯家俊



中国注册会计师 朱造奇



中国，上海

2025 年 3 月 18 日



上海金桥（集团）有限公司

2024年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	期末余额 合并	期初余额 合并	期末余额 公司	期初余额 公司
流动资产				
货币资金	13,275,129,971.35	10,478,764,345.74	5,627,710,117.09	2,037,258,698.99
交易性金融资产	1,821,309,519.82	38,674,769.79		
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	616,122,083.48	589,452,192.01	53,297,165.93	118,455.14
应收款项融资				
预付款项	16,256,937.04	19,023,504.19	4,697,967.17	6,024,904.31
其他应收款	671,473,154.60	581,878,418.13	13,352,998,286.72	5,176,970,336.72
其中：应收利息				
应收股利				
存货	45,443,383,794.21	34,460,870,362.93	9,576,869,883.11	9,154,541,978.57
合同资产	61,461,103.58	25,023,383.55		
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	4,316,398,148.13	3,635,500,254.05	1,783,290,145.81	1,174,363,554.25
流动资产合计	66,221,534,712.21	49,829,187,230.39	30,398,863,565.83	17,549,277,927.98
非流动资产				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	11,201,323.28	14,572,198.62	20,526,219,367.01	18,297,998,926.46
其他权益工具投资	1,516,987,982.11	1,251,067,443.85	21,887,722.67	21,082,641.30
其他非流动金融资产	1,502,601,824.54	1,376,660,534.41	550,521,199.80	525,643,007.10
投资性房地产	22,114,576,256.89	18,649,137,611.76	3,867,147,605.12	2,538,533,634.89
固定资产	2,749,283,856.70	1,756,858,604.31	1,038,184,526.44	375,095,278.18
在建工程	26,624,635,280.83	15,449,224,360.91	9,202,632,985.76	6,846,277,754.95
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	242,138,770.67	52,994,632.90		
无形资产	247,113,685.86	317,912,092.49	16,339,314.38	8,714,200.16
开发支出				
商誉	95,139,135.23	92,256,177.01		
长期待摊费用	152,644,924.43	94,383,508.52	7,096,136.70	12,975,431.67
递延所得税资产	1,844,425,128.40	1,553,167,025.42	596,628,734.89	396,206,263.13
其他非流动资产	2,666,677,781.73	2,629,793,950.96	10,511,658.00	16,084,039.03
非流动资产合计	59,767,425,950.67	43,238,028,141.16	35,837,169,250.77	29,038,611,176.87
资产总计	125,988,960,662.88	93,067,215,371.55	66,236,032,816.60	46,587,889,104.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：郭嵘

主管会计工作负责人：冯松

会计机构负责人：周涛

上海金桥（集团）有限公司

2024年12月31日合并及公司资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

负债及所有者权益	期末余额 合并	期初余额 合并	期末余额 公司	期初余额 公司
流动负债				
短期借款	6,127,763,443.16	6,580,388,758.10	1,850,776,816.64	2,351,921,147.22
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	4,601,769,102.40	3,670,875,736.22	1,587,178,044.40	785,744,470.89
预收款项	251,031,598.31	242,739,535.75	61,874,405.65	61,830,921.60
合同负债	17,383,473,620.09	12,546,158,913.10	12,625,973,569.73	10,375,351,371.61
应付职工薪酬	76,519,222.23	75,616,019.91	23,201,045.46	12,000,000.00
应交税费	2,327,604,197.24	2,046,986,423.14	783,939,680.18	598,171,439.83
其他应付款	4,131,943,396.02	5,741,330,938.98	5,286,190,992.97	2,303,772,638.38
其中：应付利息				
应付股利	2,841,887.67	2,841,887.67		
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	8,429,549,642.69	8,030,556,619.40	5,206,063,359.82	6,687,323,830.53
其他流动负债	1,542,658,036.08	1,884,336,661.54	1,136,337,621.27	1,746,345,126.26
流动负债合计	44,872,312,258.22	40,818,989,606.14	28,561,535,536.12	24,922,460,946.32
非流动负债				
长期借款	35,067,542,034.85	16,263,694,686.97	16,634,910,833.62	5,904,286,949.00
应付债券	19,400,717,579.59	13,741,116,371.18	11,068,292,963.46	7,996,409,251.99
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	229,868,418.91	48,409,001.21		
长期应付款	463,586,128.97	495,061,502.20	128,614,458.10	144,865,839.78
专项应付款				
预计负债				
递延收益	491,709,987.98	383,371,774.15	17,090,105.55	24,550.00
递延所得税负债	376,622,725.79	296,531,599.19	21,061,849.84	14,891,031.30
其他非流动负债	5,901,930.35	5,901,930.35		
非流动负债合计	56,035,948,806.44	31,234,086,865.25	27,869,970,210.57	14,060,477,622.07
负债合计	100,908,261,064.66	72,053,076,471.39	56,431,505,746.69	38,982,938,568.39
所有者权益				
实收资本	4,072,860,064.80	4,072,860,064.80	4,072,860,064.80	4,072,860,064.80
其他权益工具	300,000,000.00		300,000,000.00	
其中：优先股				
永续债	300,000,000.00		300,000,000.00	
资本公积	5,215,608,376.89	3,759,411,836.88	4,353,694,049.69	2,843,694,049.69
减：库存股				
其他综合收益	279,208,183.72	180,300,575.96	-45,577,090.79	-46,180,901.82
专项储备	1,015,222.95	1,016,210.79		
盈余公积	381,945,702.09	306,967,804.85	381,945,702.09	306,967,804.85
未分配利润	4,642,633,663.23	4,119,096,469.36	741,604,344.12	427,609,518.94
归属于公司所有者权益合计	14,893,271,213.68	12,439,652,962.64	9,804,527,069.91	7,604,950,536.46
少数股东权益	10,187,428,384.54	8,574,485,937.52		
所有者权益合计	25,080,699,598.22	21,014,138,900.16	9,804,527,069.91	7,604,950,536.46
负债和所有者权益总计	125,988,960,662.88	93,067,215,371.55	66,236,032,816.60	46,587,889,104.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

郭嵘

主管会计工作负责人：

李松

会计机构负责人：

周涛

上海金桥（集团）有限公司

2024年度合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	2024年度 合并	2023年度 合并	2024年度 公司	2023年度 公司
一、营业收入	8,058,183,627.16	10,690,649,038.17	3,354,497,679.88	2,583,969,286.73
减：营业成本	4,732,492,515.06	4,730,607,482.72	1,845,815,909.79	1,507,324,835.87
税金及附加	889,433,677.94	1,913,641,496.01	464,805,898.41	242,301,781.30
销售费用	96,525,344.57	261,885,244.99	27,287,448.58	207,866,679.42
管理费用	455,573,304.17	418,831,952.50	189,124,622.41	187,122,829.85
研发费用	19,063,222.81	16,474,324.87		
财务费用	886,752,905.50	582,989,255.99	307,392,532.14	141,783,165.82
其中：利息费用	992,957,547.13	778,917,589.51	367,644,227.36	290,014,221.74
利息收入	122,633,891.76	199,598,714.09	67,394,716.14	148,367,582.88
加：其他收益	63,797,282.04	53,869,501.21	2,745,725.93	113,939.01
投资收益	874,176,354.88	88,452,405.74	354,572,642.28	366,167,607.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,132,169.57	-2,735,120.17	-6,091,559.45	-5,554,297.96
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				
公允价值变动收益	61,076,040.16	36,083,761.10	23,878,192.70	17,330,478.64
信用减值损失	1,349,255.70	-6,532,230.36	(2,540,146.50)	7,530,780.00
资产减值损失	-4,548,924.68	-1,912,190.28		
资产处置收益	4,038,428.52	2,914,279.54		
二、营业利润	1,978,231,093.73	2,939,094,808.04	898,727,682.96	688,712,799.58
加：营业外收入	9,747,609.58	3,734,891.40	818,889.28	230,914.97
减：营业外支出	6,658,621.40	10,052,658.38	3,961,492.24	2,297,068.52
三、利润总额	1,981,320,081.91	2,932,777,041.06	895,585,080.00	686,646,646.03
减：所得税费用	536,512,973.91	699,208,200.87	145,806,107.58	48,854,826.89
四、净利润	1,444,807,108.00	2,233,568,840.19	749,778,972.42	637,791,819.14
(一) 按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,444,807,108.00	2,233,568,840.19	749,778,972.42	637,791,819.14
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.归属于公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	959,321,341.11	1,322,385,651.07	749,778,972.42	637,791,819.14
2.少数股东损益（亏损以“-”号填列）	485,485,766.89	911,183,189.12		
五、其他综合收益的税后净额	199,440,463.68	44,228,576.57	603,811.03	1,507,795.34
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额	98,907,607.76	22,021,827.87	603,811.03	1,507,795.34
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	98,907,607.76	22,021,827.87	603,811.03	1,507,795.34
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	-98,907,607.76	22,021,827.87	603,811.03	1,507,795.34
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.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备				
8.外币财务报表折算差额				
9.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	100,532,795.92	22,206,748.70		
六、综合收益总额	1,644,247,571.68	2,277,797,416.76	750,382,783.45	639,299,614.48
归属于公司所有者的综合收益总额	1,058,228,948.87	1,344,407,478.94	750,382,783.45	639,299,614.48
归属于少数股东的综合收益总额	586,018,562.81	933,389,937.82		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

郭嵘

主管会计工作负责人：

陈强

会计机构负责人：

周涛

上海金桥（集团）有限公司

2024年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	2024年度 合并	2023年度 合并	2024年度 公司	2023年度 公司
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	15,175,872,435.51	16,502,004,653.47	4,914,478,790.77	10,087,908,673.83
收到的税费返还	4,244,335.37	7,416,588.83	-	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	3,381,143,814.91	2,177,369,624.83	12,381,769,734.53	8,533,266,798.52
经营活动现金流入小计	18,561,260,585.79	18,686,790,867.13	17,296,248,525.30	18,621,175,472.35
购买商品、接受劳务支付的现金	17,058,607,385.37	14,692,053,939.54	1,473,356,441.89	1,454,293,264.82
支付给职工以及为职工支付的现金	541,716,806.65	505,170,663.61	102,647,021.05	98,979,092.90
支付的各项税费	2,039,235,345.83	1,360,837,791.04	838,900,964.28	462,489,910.23
支付其他与经营活动有关的现金	6,706,478,178.69	2,420,321,223.31	20,029,743,742.78	10,888,007,252.99
经营活动现金流出小计	26,346,037,716.54	18,978,383,617.50	22,444,648,170.00	12,903,769,520.94
经营活动产生的现金流量净额	-7,784,777,130.75	-291,592,750.37	-5,148,399,644.70	5,717,405,951.41
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	4,612,802,019.28	15,034,593,744.44	3,125,056,144.23	9,700,535,425.67
取得投资收益所收到的现金	36,575,323.11	306,498,784.66	357,120,728.45	329,337,226.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,129,476.87	3,522,691.91	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,103,220,551.82	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	5,214,996.60	3,992,512.97	-	-
投资活动现金流入小计	5,758,942,367.68	15,348,607,733.98	3,482,176,872.68	10,029,872,652.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,222,354,576.65	14,060,744,940.36	4,448,073,533.48	5,867,162,433.91
投资支付的现金	6,447,500,000.00	12,969,999,999.43	5,395,312,000.00	14,024,824,753.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	759,736,773.12	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	238,095,362.05	6,100,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	20,907,949,938.70	27,796,581,712.91	9,843,385,533.48	19,891,987,187.85
投资活动产生的现金流量净额	-15,149,007,571.02	-12,447,973,978.93	-6,361,208,660.80	-9,862,114,535.76
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	1,669,050,000.00	1,400,000,000.00	1,550,000,000.00	660,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	119,050,000.00	740,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	39,042,101,784.15	27,485,147,786.85	20,719,123,085.40	10,903,901,210.90
收到其他与筹资活动有关的现金	310,000,000.00	643,501,020.00	1,291,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	41,021,151,784.15	29,528,648,806.85	23,560,123,085.40	11,563,901,210.90
偿还债务支付的现金	15,760,217,890.78	13,938,049,314.94	9,966,704,267.78	7,156,995,833.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,391,293,078.01	1,600,153,520.89	1,242,595,746.52	859,146,994.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	321,948,918.52	289,338,244.25	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	178,257,575.22	68,727,780.96	39,161,712.45	16,175,021.94
筹资活动现金流出小计	18,329,768,544.01	15,606,930,616.79	11,248,461,726.75	8,032,317,849.81
筹资活动产生的现金流量净额	22,691,383,240.14	13,921,718,190.06	12,311,661,358.65	3,531,583,361.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	146,917.46	309,226.77		
五、现金及现金等价物净增加额	-242,254,544.17	1,182,460,687.53	802,053,053.15	-613,125,223.26
加：期初现金及现金等价物余额	8,835,844,476.73	7,653,383,789.20	2,037,258,698.99	2,650,383,922.25
六、期末现金及现金等价物余额	8,593,589,932.56	8,835,844,476.73	2,839,311,752.14	2,037,258,698.99

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

郭嵘

主管会计工作负责人：

陈毅

会计机构负责人：

周涛

上海金桥（集团）有限公司

2024年度合并所有者权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本		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	小计			
	优先股	普通股	股本溢价	其他									
一、上期期末余额	4,072,860,064.80				3,759,411,806.88		180,300,675.96	1,016,210.79	306,967,884.85	4,118,096,465.36	12,039,653,862.44	8,574,485,937.52	21,014,318,208.16
会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本期期初余额	4,072,860,064.80				3,759,411,806.88		180,300,675.96	1,016,210.79	306,967,884.85	4,118,096,465.36	12,039,653,862.44	8,574,485,937.52	21,014,318,208.16
三、本期增减变动金额					1,456,196,540.01		98,807,607.76	987.84	74,977,897.24	523,537,193.87	2,453,618,251.04	1,612,942,447.02	4,066,506,098.06
(一)综合收益总额							98,807,607.76			959,321,241.11	1,658,228,948.87	586,018,562.81	1,644,277,111.68
(二)所有者投入和减少资本					1,456,196,540.01					1,756,196,540.01	1,350,842,143.41	3,077,038,683.42	3,077,038,683.42
1、股本投入的普通股					1,550,000,000.00					1,550,000,000.00	1,425,500,000.00	2,975,500,000.00	2,975,500,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本					300,000,000.00					300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他					-93,803,459.99					-93,803,459.99	-74,657,856.59	-108,461,316.58	-108,461,316.58
(三)利润分配									74,977,897.24	-455,784,147.24	-323,918,250.20	-684,724,509.20	-684,724,509.20
1、提取盈余公积										-74,977,897.24			
2、对所有者（或股东）的分配										-357,840,000.00	-323,918,250.20	-680,958,250.20	-680,958,250.20
3、其他										-3,766,250.00	-3,766,250.00	-3,766,250.00	-3,766,250.00
(四)所有者权益内部结转							-101,747,665.45						
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							-101,747,665.45						
6、其他													
(五)专项储备								-987.84		-987.84		-987.84	-987.84
1.本期提取								2,628,895.64		2,628,895.64		2,628,895.64	2,628,895.64
2.本期使用								-2,627,893.48		-2,627,893.48		-2,627,893.48	-2,627,893.48
(六)其他													
四、本期期末余额	4,072,860,064.80				5,215,608,346.89		279,208,183.72	1,015,222.95	381,946,702.09	4,642,633,663.33	14,893,372,213.68	10,187,428,184.54	25,086,699,598.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

周涛

郭峰

上海金桥（集团）有限公司

2024年度合并所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度						所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	其他综合收益	专项储备	未分配利润	
一、上期期末余额	4,072,860,064.80			260,026,413.54	847,746.78	2,965,712,334.75	17,877,672,076.03
会计政策变更		2,969,687,556.09					
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本期期初余额	4,072,860,064.80	2,969,687,556.09		260,026,413.54	847,746.78	2,965,712,334.75	17,877,672,076.03
三、本期增减变动额	0.00	789,744,180.79		-79,725,837.56	168,664.01	1,158,384,134.61	3,141,466,824.13
(一) 综合收益总额				22,021,827.87		1,322,385,631.07	2,377,797,616.76
(二) 所有者投入和减少资本		789,744,180.79			168,664.01		1,353,175,246.05
1. 所有者投入的普通股		789,744,180.79					789,744,180.79
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	4,072,860,064.80	3,759,411,836.88		180,300,575.96	1,016,410.79	4,119,096,469.36	21,014,138,906.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

周涛

郭峰



上海金桥（集团）有限公司

2024年度所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	2024年度					未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积		
		优先股	永续债	其他			
一、上期期末余额	4,872,868,064.80	-	-	-	2,843,694,046.69	427,609,518.94	7,694,956,536.46
会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本期期初余额	4,872,868,064.80				2,843,694,046.69	427,609,518.94	7,694,956,536.46
三、本期增减变动额			300,000,000.00		1,510,000,000.00	313,994,825.18	2,199,576,533.45
(一) 综合收益总额					603,811.03		
(二) 所有者投入和减少资本			300,000,000.00		1,510,000,000.00	749,778,972.42	750,382,783.45
1、股东投入资本			300,000,000.00		1,550,000,000.00		1,810,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本							1,550,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额							300,000,000.00
4、其他					-40,000,000.00		-40,000,000.00
(三) 利润分配							
1、提取盈余公积						74,977,897.24	-435,784,147.24
2、对所有者（或股东）的分配						74,977,897.24	-74,977,897.24
3、其他							-357,940,000.00
(四) 所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
(五) 专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	4,872,868,064.80		300,000,000.00		4,353,694,046.69	741,604,244.12	9,894,527,609.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

郭峰

陈

周涛



上海金桥（集团）有限公司
2024年度公司所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度				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
	实收资本	优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	4,072,860,064.80	-	-	-	2,032,719,484.10	-	-47,688,697.16	-	243,188,622.94	55,566,881.71	6,356,646,356.39
会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本期期初余额	4,072,860,064.80				2,032,719,484.10		-47,688,697.16		243,188,622.94	55,566,881.71	6,356,646,356.39
三、本期增减变动额					810,974,565.59		1,507,795.34		63,779,181.91	372,042,637.23	1,248,364,188.07
（一）综合收益总额							1,507,795.34			637,791,819.14	639,299,614.48
（二）所有者投入和减少资本											
1、股东投入资本					810,974,565.59						810,974,565.59
2、其他权益工具持有者投入资本					660,000,000.00						660,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配					150,974,565.59						150,974,565.59
1、提取盈余公积									63,779,181.91	-265,749,181.91	-201,970,000.00
2、对所有者（或股东）的分配									63,779,181.91	-63,779,181.91	-
3、其他										-201,970,000.00	-201,970,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	4,072,860,064.80				2,843,694,049.69		-46,180,901.82		306,967,804.85	427,609,518.94	7,604,936,536.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

郭峰

主管会计工作的负责人：

周涛

会计机构负责人：

周涛

上海金桥（集团）有限公司

2024 年度财务报表附注

一、企业的基本情况

上海金桥（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）为国有独资有限责任公司，公司于 1997 年 12 月 2 日成立，公司统一社会信用代码为 913100006308788384。本公司注册地址为中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 28 号，法人代表人为郭嵘先生。本公司经营范围为：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；道路货物运输（不含危险货物）；保税物流中心经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）自主展示（特色）项目：会议及展览服务；图文设计制作；品牌管理；市场营销策划；办公设备租赁服务；商业综合体管理服务；园区管理服务；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业空间服务；信息系统运行维护服务。

根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“新区国资委”）于 2018 年 1 月 10 日出具的《关于同意上海金桥（集团）有限公司增加注册资本及修订公司章程的批复》（浦国资委〔2018〕1 号），新区国资委对本公司增资 1,444,824,508.60 元，其中 1,344,824,508.60 元通过未分配利润转增资本的方式对本公司增资，1 亿元以货币资金对本公司增资，公司注册资本由 1,663,035,556.20 元增至 3,107,860,064.80 元。根据新区国资委于 2018 年 12 月 10 日出具的《关于上海金桥（集团）有限公司调整法定代表人及增加资本金的批复》（浦国资委〔2018〕141 号），新区国资委以货币资金对本公司增资 1,500 万元，公司注册资本由 3,107,860,064.80 元增至 3,122,860,064.80 元。



一、企业的基本情况（续）

根据新区国资委于 2020 年 1 月 14 日及 2020 年 9 月 1 日出具的《关于补充上海金桥（集团）有限公司资本金的通知》（浦国资联〔2020〕8 号及浦国资联〔2020〕145 号），新区国资委以货币资金对本公司增资 2 亿元，公司注册资本由 3,122,860,064.80 元增至 3,322,860,064.80 元。

根据新区国资委于 2021 年 8 月 27 日及 2021 年 12 月 23 日出具的《关于补充上海金桥（集团）有限公司资本金的通知》（浦国资联〔2021〕164 号及浦国资联〔2021〕231 号），新区国资委以货币资金对本公司增资 7.5 亿元，公司注册资本由 3,322,860,064.80 元增至 4,072,860,064.80 元。

本公司的投资方及最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

本财务报告的批准报出日为 2025 年 3 月 18 日。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

记账本位币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，以实际成本为计价原则。各项财产在取得时按实际成本计量，其后如果发生减值，按企业会计准则规定计提相应的减值准备。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（四）企业合并

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在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。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（四）企业合并（续）

（3）因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

（2）控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

（3）决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

（4）投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

（5）合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

（5）合并程序（续）

本公司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，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（6）特殊交易会计处理

1) 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

（6）特殊交易会计处理（续）

3) 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

4) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

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



四、重要会计政策和会计估计（续）

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

2) 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其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。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述方法进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（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及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

（2）外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的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成记账本位币，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

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，且公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；
- 3) 该金融资产已转移，且公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是，公司未保留对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）

（2）金融资产的分类

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，将金融资产划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（2）金融资产的分类（续）

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

（1）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。

（2）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。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，公司将其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：

（1）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。

（2）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。

当应收票据和应收账款同时满足以上条件时，本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在报表中列示为应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1) 项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2) 项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）之外的金融资产，公司将其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，公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（3）金融负债的分类

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

1) 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（含属于金融负债的衍生工具）和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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条第 1) 项或第 2) 项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

（4）嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的，公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产，且同时符合下列条件的，公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具处理：

1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。

2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。

3) 该混合合同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。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（5）金融工具的重分类

公司改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。公司对所有金融负债均不得进行重分类。

公司对金融资产进行重分类，自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日，是指导致公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

（6）金融工具的计量

1) 初始计量

公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

2) 后续计量

初始确认后，公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

1) 扣除已偿还的本金。

2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。

3) 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（6）金融工具的计量（续）

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（7）金融工具的减值

1) 减值项目

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：

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产和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。

（2）租赁应收款。

（3）贷款承诺和财务担保合同。

公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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（非交易性权益工具投资），以及衍生金融资产。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（7）金融工具的减值（续）

2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外，公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于已发生信用减值的金融资产，处于第三阶段，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（7）金融工具的减值（续）

公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时，公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具，公司按照下列方法确定其信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失为公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（2）对于租赁应收款项，信用损失为公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（3）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（4）对于财务担保合同，信用损失应为公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

（5）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（7）金融工具的减值（续）

3) 信用风险显著增加

公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外，公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常逾期超过 30 日，公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

4) 应收票据及应收账款减值

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款，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。对于按账龄划分组合的应收账款，账龄自确认之日起计算。

应收账款组合：

组合名称	确定组合依据
应收账款组合 1	区域综合开发组合
应收账款组合 2	园区集成服务组合

其中，区域综合开发主要包括房地产开发、基础设施及配套服务以及物业管理和服务业务。园区集成服务主要包括物流、环保、教育以及养老业务。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（7）金融工具的减值（续）

5) 其他应收款减值

按照本附注（九）/（7）/2）中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下：

其他应收款组合：

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	账龄组合
其他应收款组合 2	合并范围内关联方组合
其他应收款组合 3	特别收益款组合

6) 合同资产减值

对于合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项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将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的合同资产，账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下：

合同资产组合：

组合名称	确定组合依据
合同资产组合 1	工程承包综合服务组合
合同资产组合 2	未到期的质保金组合

（8）利得和损失

公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资，且公司将其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。
- 3) 是一项被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，该负债由公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（8）利得和损失（续）

4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

- 1) 公司收取股利的权利已经确立；
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入公司；
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

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、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

对于公司将金融负债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，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

- 1) 由公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括公司自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（8）利得和损失（续）

公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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所产生的所有利得或损失（债务工具投资），除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的，对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值。

（9）报表列示

公司将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“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在“其他非流动金融资产”科目列示。

公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（九）金融工具（续）

（9）报表列示（续）

公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

公司将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，在“其他权益工具投资”科目列示。

公司承担的交易性金融负债，以及公司持有的直接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“交易性金融负债”科目列示。

（10）权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。公司不确认权益工具的公允价值变动。公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

（十）应收款项

本公司应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四/（九）/（7）。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十一）存货

（1）存货的类别

本公司存货分为开发成本、开发产品、原材料和库存商品等。

开发成本包括土地开发成本、物业（房屋）开发成本和公共配套设施等；开发产品包括土地开发产品和物业（房屋）开发产品。

（2）存货成本的核算方法

1) 原材料及库存商品按照实际成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。库存商品发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。低值易耗品采用一次转销的方法。

2) 开发成本及开发成品按照构建时的实际成本进行初始计量。发出时采用个别计价法确定其实际成本。

土地开发成本的核算：开发用土地在取得及投入开发建设时，计入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的，直接计入“土地开发成本”；需在各地块间分摊的按土地或建筑受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转入土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时冲减相关计提的项目。

物业（房屋）开发成本的核算：物业（房屋）在建造过程中，发生的前期费用、安装工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“房屋开发成本”；需在各工程项目间分摊的按各项目受益面积分摊计入。

公共配套设施费用的核算：商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。

为土地开发、房地产开发项目借入资金所发生的利息等借款费用在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用，计入财务费用。

按照国家有关规定提取的维修基金，计入相关房产项目成本，并划入监管部门指定账户。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十一）存货（续）

（3）存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，该项目存货按合同的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

（4）存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

（十二）合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

将拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注四/（九）/（7）/6）。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十三）合同成本

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

- 1) 该成本与一份当期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，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。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（如无论是否取得合同均会发生的差率费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十三）合同成本（续）

（3）与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十四）长期股权投资

（1）共同控制、重大影响的判断标准

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，则视为共同控制。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，不视为共同控制。

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，则视为对被投资单位实施重大影响。

（2）初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“四/（四）企业合并”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十四）长期股权投资（续）

（2）初始投资成本确定（续）

3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（3）后续计量及损益确认方法

1) 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

2) 权益法后续计量

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3) 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处理：按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算时的留存收益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十四）长期股权投资（续）

（3）后续计量及损益确认方法（续）

4）处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

5）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处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。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。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

6）处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十五）投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	建筑物结构	预计使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物：			
高层办公楼	钢混	40	2.5
商品住宅	钢混	40	2.5
商品住宅	砖木	20	5
商业用房	轻钢	20	5
商业用房	钢混	40	2.5
通用厂房	轻钢	20	5
通用厂房	钢混	20、40	5、2.5
仓库		20	5
土地使用权：			
工业用地		50	2
综合用地		50	2
住宅用地		70	1.43



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十六）固定资产

（1）固定资产确认条件

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。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

（2）各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5-40	5.00	2.38-19.00
固定资产装修	年限平均法	5	-	20.00
机器设备	年限平均法	4-10	5.00	9.5-23.75
运输设备	年限平均法	3-10	5.00	9.5-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-10	5.00	9.5-31.67
研发设备	年限平均法	2-5	5.00	19.00-47.50
市政资产	不计提折旧	-	-	-

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

（3）其他说明

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十七）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。在建投资性房地产项目在建造完成前于在建工程下核算，达到预定可使用状态后结转为投资性房地产并自次月起开始计提折旧。

（十八）借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态的开发产品、投资性房地产和固定资产购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（十九）使用权资产

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。

（1）使用权资产的初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

1) 租赁负债的初始计量金额；

2) 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；

3) 承租人发生的初始直接费用；

4) 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，属于为生产存货而发生的除外。

（2）使用权资产的后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

（3）使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：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。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十）无形资产

（1）计价方法、使用寿命及减值测试

本公司无形资产主要包括土地使用权以及软件使用权。除本公司自行开发建设的土地、以出售为开发目的之房产项目有关的土地、以及与投资性房地产项目有关的土地以外，本公司取得的土地使用权计入“无形资产”。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限 33-70 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。软件使用权按预计受益期限 10 年平均摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十）无形资产（续）

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，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，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。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，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（二十二）长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

（二十三）合同负债

（1）合同负债的确认方法

根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十四）职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

（2）离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十四）职工薪酬（续）

（2）离职后福利（续）

2) 辞退福利的会计处理方法

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：

（a）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。

（b）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。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3) 其他长期职工福利的会计处理方法

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，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十五）租赁负债

（1）租赁负债的初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1、租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1) 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；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该金额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 3) 本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2、折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：

- 1) 本公司自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；
- 2) “借款”的期限，即租赁期；
- 3) “借入”资金的金额，即租赁负债的金额；
- 4) “抵押条件”，即标的资产的性质和质量；
- 5) 经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。

本公司以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十五）租赁负债（续）

（2）租赁负债的后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：

- 1) 确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；
- 2) 支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；
- 3) 因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

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，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

（3）租赁负债的重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

- 1) 实质固定付款额发生变动；
- 2) 担保余值预计的应付金额发生变动；
- 3) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 4) 购买选择权的评估结果发生变化；
- 5) 续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十六）预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（二十七）收入

（1）收入确认原则

合同开始日，对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务。
- 3) 履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且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，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，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。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十七）收入（续）

（1）收入确认原则（续）

对于在某一时点履行的履约义务，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控制权时，公司考虑下列迹象：

- 1) 就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- 2) 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) 已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 4) 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。
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入计量原则

按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

合同中存在可变对价的，按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

合同中存在重大融资成分的，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

客户支付非现金对价的，按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价处理。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十七）收入（续）

（2）收入计量原则（续）

本公司应付客户（或向客户购买公司商品的第三方）对价的，将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

对于附有销售退回条款的销售，在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

根据合同约定、法律规定等，为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》准则进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及承诺履行任务的性质等因素。

有权自主决定所交易商品的价格，即在向客户转让商品及其他产品前能够控制该产品，则为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确认。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十七）收入（续）

（3）收入确认的具体方法

1、按时点确认的收入

转让土地使用权、销售物业（房产）的收入：以签订有关转让销售合同，完成合同内订明的开发建设工程，将有关的土地、房产移交给买方，经买方验收取得土地、房产控制权，公司取得土地、房产的结算证明，已经收回销售款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入时，确认转让土地使用权、销售物业（房产）收入的实现。

出租土地使用权和物业（房产）收入：详见本附注四/（三十）/（3）。

酒店公寓服务收入：提供酒店公寓服务的，在酒店公寓服务已经提供且收到价款或取得收取服务费的权利时确认收入。

废弃物处理及危废服务收入：在产品已发出、服务已提供并由客户确认接受，已收回货款（服务款）或取得收款凭证且相关的经济利益很可能流入时确认销售收入。

物流仓储收入：公司在相关物流、仓储服务已经提供完毕，已向接受劳务方按照约定提供相关的仓储服务并经对方确认，已收取款项或者取得现实收款权利时确认收入的实现。

2、按履约进度确认的收入

物业管理服务收入：提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

工程承包业务收入：按照产出法确定提供服务的履约进度，即根据合同约定履约义务的各个阶段，在提交阶段成果并取得外部证据如客户签收证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已完成的合理证据时，按照该阶段合同约定的累计收款额占合同总金额的比例，确定提供服务的履约进度。对于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。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十八）政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

（3）同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

（4）政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（5）政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- 2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- 3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。

除单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）之外，对于其他既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。对于前述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，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。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（三十）租赁

（1）租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

（2）本公司作为承租人

1、初始确认

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产、租赁负债的会计处理详见“（十九）使用权资产”、“（二十五）租赁负债”。

2、租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（三十）租赁（续）

2、租赁变更（续）

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，本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当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。

2) 其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3、短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（三十）租赁（续）

（3）本公司作为出租人

租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

1、经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

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

2、融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司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。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（三十）租赁（续）

（3）本公司作为出租人（续）

3、转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是租赁资产，对转租赁进行分类。

（4）售后租回

本公司按照“（二十七）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1、本公司作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“（九）金融工具”。

2、本公司作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“（3）本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“（九）金融工具”。



四、重要会计政策和会计估计（续）

（三十一）安全生产费

根据财政部、应急部于 2022 年 11 月 21 日共同发布《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号），本公司子公司上海新金桥环保有限公司作为危险品生产与储存企业，依照国家有关规定提取安全生产费用。按规定标准（上年危险废弃物处置服务费收入人民币一千万元以下部分的 4.5%、一千万元至一亿元部分的 2.25%、超过亿元部分 0.55%）提取安全生产费用，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；使用安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（三十二）商誉

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

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



五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表 项目名称和金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	财政部 相关文件	上述企业会计准则解释的施行 对公司财务报表无重大影响。
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。	财政部 相关文件	上述企业会计准则解释的施行 对公司财务报表无重大影响。

除上述会计政策变更外，本报告期未发生其他需说明的重大会计政策变更。

（二）会计估计变更

本公司本年度无重大需说明的会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本公司本报告期无重大需说明的前期会计差错更正。



六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	6%、9%、13%
	销售（出租）房地产项目采用简易计税方法计税的应税额，以取得的全部价款和价外费用为销售额乘以征收率计算。	5%
土地增值税 ^{注1}	销售在建房地产项目，于收到预收账款时，按照预收账款的 2%及 3.5%预交土地增值税。房地产项目开发完成，确认房地产项目销售收入的当期，将预计土地增值税额按适用税率计算的应税额与已预交土地增值税的差额计提土地增值税	按增值额对应各级税率
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
土地使用税	应税土地面积	每平方米 1.5 元-10 元/年
房产税	依照房产余值或租金收入	1.2%、12%
企业所得税 ^{注2}	应税所得额	15%、20%、25%

注 1：根据国家税务总局国税发〔2010〕53 号“关于加强土地增值税征管工作的通知”和上海市地方税务局公告〔2010〕1 号“关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法”，自 2010 年 10 月 1 日起按不同的销售价格确定土地增值税预征率。除保障性住房外，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域（区域按外环内、外环外划分）上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%。本公司按主管税务部门通知要求，按 3.5%预征率预交土增税；本公司、子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司、子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司以及子公司上海耘周置业有限公司按主管税务部门通知要求，按 2%及 3.5%（根据不同的房产项目）预征率预交土地增值税。



六、税项（续）

（一）主要税种及税率（续）

注 2：子公司上海新金桥环保有限公司及上海金桥再生资源市场经营管理有限公司分别于 2023 年 11 月 15 日及 2023 年 12 月 12 日获得由上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局及上海市地方税务局联合签发的高新技术企业证书（证书编号分别为 GR202331002198 及 GR202331005640），有效期为三年。故上述子公司 2024 年减按 15% 税率计缴企业所得税。

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》财政部税务总局公告 2023 年第 12 号的规定，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政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

子公司上海金桥出口加工区劳动服务有限公司、上海金桥出口加工区劳务服务公司劳务部、上海新金桥商业经营管理有限公司、上海欣城物业有限公司、上海城宇物业管理有限公司、上海金向建筑有限公司、上海金海报关实业有限公司、上海新金桥国际物流分拨有限公司、上海金桥出口加工区南区物流有限公司、上海深水港金盛国际物流有限公司、上海晶田电子有限公司、上海新金桥工程建设管理有限公司、上海创园投资发展有限公司、上海金源荟能源科技有限公司以及上海盛讯投资有限公司符合相关条件，可享受小型微利企业所得税税收优惠政策，按上述政策计提缴纳企业所得税。

除上述子公司外，本公司及其他子公司本期所得税税率俱为 25%。



七、企业合并及合并财务报表

(一) 本期纳入合并报表范围的子企业基本情况（金额单位：万元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
1	上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“金桥股份”）	2	1	上海	上海	房地产开发	112,241.29	49.37	49.37	263,033.93	1
2	上海金桥出口加工区联合发展有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	69,000.00	49.37	100.00	246,143.36	1
3	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	15,000.00	49.37	100.00	13,461.72	1
4	上海盛讯投资有限公司（注1）	3	1	上海	上海	投资管理	2,060.00	49.37	100.00	2,060.00	1
5	上海由鹏资产管理有限公司	3	1	上海	上海	物业租赁	15,000.00	49.37	100.00	15,000.00	1
6	上海由川企业管理有限公司	3	1	上海	上海	物业租赁	10,000.00	49.37	100.00	10,000.00	1
7	上海金桥智造企业发展有限公司（原名：上海由宏企业管理有限公司）（注1）	3	1	上海	上海	投资管理	1,000.00	49.37	100.00	1,000.00	1
8	上海北郊未来产业园开发运营有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	60,000.00	29.62	60.00	36,000.00	1
9	上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司	2	1	上海	上海	市政基础设施及公共设计开发	296,803.59	100.00	100.00	296,803.59	1
10	上海新金桥国际物流有限公司	2	1	上海	上海	进出口、仓储、运输	24,000.00	100.00	100.00	24,000.00	1
11	上海新金桥国际物流分拨有限公司	3	1	上海	上海	进出口、仓储、运输	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
12	上海金海报关实业有限公司	3	1	上海	上海	报关业务	150.00	100.00	100.00	150.00	1
13	上海金桥出口加工区南区物流有限公司	3	1	上海	上海	物流服务	500.00	100.00	100.00	500.00	1
14	上海深水港金盛国际物流有限公司	3	1	上海	上海	国际物流	1,000.00	100.00	100.00	615.35	1
15	上海新金桥物业经营管理有限公司	2	1	上海	上海	物业管理	5,000.00	85.27	100.00	4,275.87	1
16	上海欣城物业有限公司	3	1	上海	上海	物业管理	300.00	86.74	100.00	294.05	1
17	上海新金桥物业管理有限公司	3	1	上海	上海	物业管理	500.00	89.87	100.00	500.00	1
18	上海城宇物业管理有限公司	3	1	上海	上海	物业管理	100.00	85.27	100.00	107.44	1
19	上海工宇物业管理有限公司	3	1	上海	上海	物业管理	50.00	85.27	100.00	85.14	1



七、企业合并及合并财务报表（续）

（一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况（续）（金额单位：万元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
20	上海新金桥建设发展有限公司	2	1	上海	上海	工程施工	3,508.00	100.00	100.00	3,308.00	1
21	上海金向建筑有限公司	3	1	上海	上海	市政工程建设	500.00	100.00	100.00	500.00	1
22	上海新金桥投资开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,133.07	1
23	上海金桥创业孵化器管理有限公司	3	1	上海	上海	创业空间服务	550.00	100.00	100.00	550.00	1
24	上海新金桥商业经营管理有限公司	2	1	上海	上海	投资管理	261.00	100.00	100.00	261.00	1
25	上海金桥出口加工区劳动服务有限公司	2	1	上海	上海	征地劳动力安置、培训	100.00	100.00	100.00	100.00	1
26	上海金桥出口加工区劳动服务公司劳务部	3	1	上海	上海	征地劳动力安置、培训	200.00	100.00	100.00	200.00	1
27	上海新金桥环保有限公司	2	1	上海	上海	工业废弃物回收	10,000.00	100.00	100.00	16,652.44	1
28	上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	3	1	上海	上海	废旧物资、环保产品	200.00	100.00	100.00	338.33	1
29	上海新金桥检测技术服务有限公司	3	1	上海	上海	环保检测	200.00	100.00	100.00	200.00	1
30	上海金桥临港综合区投资开发有限公司	2	1	上海	上海	园区开发	350,000.00	89.29	89.29	312,525.46	1
31	上海新金桥置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产	6,000.00	100.00	100.00	6,000.00	1
32	上海广谊实业有限公司	2	1	上海	上海	物业租赁	1,600.00	100.00	100.00	5,774.39	3
33	上海平和教育发展集团有限公司	2	1	上海	上海	教育专业咨询、开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
34	上海新金桥工程建设管理有限公司	2	1	上海	上海	工程设计、工程管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1



七、企业合并及合并财务报表（续）

（一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况（续）（金额单位：万元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
35	上海南汇工业园区投资发展有限公司	2	1	上海	上海	土地开发	122,000.00	99.67	99.67	78,708.31	4
36	上海两港投资发展有限公司	3	1	上海	上海	物业租赁	30,000.00	99.67	100.00	30,000.00	4
37	上海南沙投资管理有限公司	3	1	上海	上海	土地开发	2,000.00	59.80	60.00	1,200.00	4
38	上海两港投资管理有限公司	3	1	上海	上海	物业管理	50.00	99.67	100.00	50.00	4
39	上海富成私营经济区投资发展有限公司	3	1	上海	上海	招商平台	114.00	99.67	100.00	114.00	4
40	上海南汇工业园区拆房有限公司	3	1	上海	上海	动拆迁安置	60.00	99.67	100.00	60.00	4
41	上海创园投资发展有限公司	3	1	上海	上海	物业租赁	1,200.00	99.67	100.00	1,200.00	4
42	上海新金桥能源科技有限公司	2	1	上海	上海	热力生产及供应	19,800.00	100.00	100.00	25,580.00	3
43	上海新金桥能源有限公司	2	1	上海	上海	热力生产及供应	400.00	100.00	100.00	7,881.00	3
44	上海晶田电子有限公司	2	1	上海	上海	物业租赁	4,892.27	81.61	81.61	2,427.32	3
45	上海格霖培训学校有限公司	3	1	上海	上海	培训	100.00	100.00	100.00	100.00	1
46	上海金桥金湾置业有限公司（注 3）	2	1	上海	上海	房地产开发	-	100.00	100.00	-	1
47	上海金滩实业有限公司（注 3）	2	1	上海	上海	园区管理	-	100.00	100.00	-	1



七、企业合并及合并财务报表（续）

（一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况（续）（金额单位：万元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
48	上海金中置业有限公司（注3）	2	1	上海	上海	房地产开发	-	100.00	100.00	-	1
49	上海碧云新都置业有限公司（注3）	2	1	上海	上海	房地产开发	-	100.00	100.00	-	1
50	上海金桥金智置业有限公司（注3）	2	1	上海	上海	房地产开发	-	100.00	100.00	-	1
51	上海金桥金谷置业有限公司（注3）	2	1	上海	上海	房地产开发	-	100.00	100.00	-	1
52	上海综奥建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	105,000.00	74.18	100.00	105,000.00	1
53	上海综诺建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	175,000.00	74.18	100.00	175,000.00	1
54	上海综智投资开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	20,000.00	89.29	100.00	20,000.00	1
55	上海综宏建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	17,437.00	89.29	100.00	17,437.00	1
56	上海综胜建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	82,923.00	89.29	100.00	82,923.00	1
57	上海综越建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	25,703.00	89.29	100.00	25,703.00	1
58	上海综新建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	39,291.00	89.29	100.00	39,291.00	1
59	上海综荟建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	92,476.00	89.29	100.00	92,476.00	1
60	上海综正建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	23,891.00	89.29	100.00	23,891.00	1
61	上海华氏医药储运有限公司	2	1	上海	上海	其他仓储业	1,020.41	51.00	51.00	5,852.58	3
62	上海综舜建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	190,000.00	74.18	100.00	190,000.00	1
63	上海综扬建设开发有限公司（注1）	3	1	上海	上海	房地产开发	13,000.00	89.29	100.00	13,000.00	1
64	上海综凡建设开发有限公司	3	1	上海	上海	房地产开发	35,175.00	89.29	100.00	35,175.00	1
65	上海综湃建设开发有限公司（注1）	3	1	上海	上海	房地产开发	10,000.00	89.29	100.00	10,000.00	1
66	上海综皓建设开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	100,000.00	100.00	100.00	100,000.00	1
67	上海东明瀛洲投资开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	30,000.00	40.00	40.00	12,000.00	3



七、企业合并及合并财务报表（续）

（一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况（续）（金额单位：万元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
68	上海耘北置业有限公司	4	1	上海	上海	房地产开发	220,000.00	39.49	80.00	176,000.00	1
69	上海耘周置业有限公司	4	1	上海	上海	房地产开发	323,000.00	49.37	100.00	323,000.00	1
70	上海金陵置业有限公司（注 1）	2	1	上海	上海	房地产开发	57,400.00	100.00	100.00	76,000.00	4
71	上海金址置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	306,981.20	100.00	100.00	306,981.20	1
72	上海金唐名城城市更新建设有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	300,000.00	90.00	90.00	270,000.00	1
73	上海金源荟能源科技有限公司（注 1）	3	1	上海	上海	热力生产及供应	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00	1
74	上海金韶置业有限公司（注 3）	3	1	上海	上海	房地产开发	-	100.00	100.00	-	1
75	上海金桥智能网联汽车发展有限公司（注 2）	2	1	上海	上海	自动驾驶测试	1,000.00	80.00	80.00	800.00	3
76	上海耘桥置业有限公司（注 2）	4	1	上海	上海	房地产开发	240,000.00	20.74	42.00	100,800.00	1
77	上海碧云酒店管理有限公司（注 2）	3	1	上海	上海	酒店管理	1,000.00	49.37	100.00	1,000.00	1
78	上海碧云商业经营管理有限公司（注 1）（注 2）	3	1	上海	上海	商业综合体管理	500.00	49.37	100.00	1,000.00	1
79	上海金桥投资合伙企业(有限合伙)（注 1）（注 2）	3	1	上海	上海	投资管理	7,500.00	49.37	100.00	7,500.00	1
80	上海金资创兴一期创业投资合伙企业（有限合伙）（注 1）（注 2）	4	1	上海	上海	创业投资	10,350.00	31.28	63.35	7,000.00	1

注：企业类型：1.境内非金融子企业，2.境内金融子企业，3.境外子企业，4.事业单位，5. 基建单位

取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同一控制下的企业合并，4.其他



七、企业合并及合并财务报表（续）

（一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况（续）

注 1：上海盛讯投资有限公司、上海金桥智造企业发展有限公司、上海碧云商业经营管理有限公司、上海金桥投资合伙企业（有限合伙）均为子公司金桥股份设立的子公司或结构化主体，上海综湃建设开发有限公司以及上海综扬建设开发有限公司系子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司设立的全资子公司，上海金源荟能源科技有限公司系子公司上海新金桥能源科技设立的全资子公司，上海金资创兴一期创业投资合伙企业（有限合伙）系上海金桥投资合伙企业（有限合伙）于本期投资的结构化主体，上海金陵置业有限公司系本公司的子公司，截至 2024 年 12 月 31 日，上述子公司资本金尚未全部到位。

注 2：本年度公司合并范围新增六家单位，其中：本公司原持有上海金桥智能网联汽车发展有限公司 35% 股权，本期通过受让其另 45% 股权而成为其控股股东；子公司金桥股份于本期设立上海碧云酒店管理有限公司、上海碧云商业经营管理有限公司以及上海金桥投资合伙企业（有限合伙）；子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司与上海外高桥集团股份有限公司、上海浦东土地控股（集团）有限公司共同出资设立子公司上海耘桥置业有限公司，子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司持有其 42% 股权；由子公司金桥股份控制的上海金桥投资合伙企业（有限合伙）于本期设立上海金资创兴一期创业投资合伙企业（有限合伙），对其出资比例为 63.3484%。

注 3：截至 2024 年 12 月 31 日，上述子公司均未开展实际经营活动，只是进行了工商登记。



七、企业合并及合并财务报表（续）

（二）本公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

金额单位：万元

序号	企业名称	认缴持股比例（%）	享有的表决权（%）	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	上海东明瀛洲投资开发有限公司	40	40	30,000	12,000	2	对该公司的财务和经营政策能够实施控制
2	上海耘桥置业有限公司	42	42	240,000	100,800	4	对该公司的财务和经营政策能够实施控制

（三）本公司不存在母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未纳入合并范围内的子公司情况。

（四）重要非全资子公司情况

（1）少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	金桥股份（合并口径）	50.63%	507,287,355.30	323,918,259.20	7,353,479,444.10
2	上海金桥临港综合区投资开发有限公司（合并口径）	10.71%	684,996.54	-	403,143,774.66
3	上海北郊未来产业园开发运营有限公司	40.00%	-18,335,519.28	-	108,552,502.61
4	上海金唐名城城市更新建设有限公司	10.00%	-167,041.83	-	299,759,813.62
5	上海南汇工业园区投资发展有限公司（合并口径）	0.33%	37,842.56	-	3,218,757.27
6	上海耘北置业有限公司	20.00%	-278,184.73	-	439,068,289.02
7	上海耘桥置业有限公司	58.00%	-723,092.26	-	1,391,276,907.74



七、企业合并及合并财务报表（续）

（四）重要非全资子公司情况（续）

（2）主要财务信息

1) 金桥股份（合并口径）

项 目	期末余额/本期数	年初余额/上年数
流动资产	30,644,765,366.54	23,259,119,998.76
非流动资产	17,989,575,819.14	16,521,858,142.64
资产合计	48,634,341,185.68	39,780,978,141.40
流动负债	15,626,182,751.05	11,116,895,819.26
非流动负债	14,217,751,513.49	11,685,998,118.03
负债合计	29,843,934,264.54	22,802,893,937.29
收 入	2,724,786,282.83	6,585,310,852.05
净利润	978,018,806.94	1,798,286,193.02
综合收益总额	1,176,582,496.29	1,842,147,043.70
经营活动现金流量	-1,199,042,707.51	-6,702,977,654.40

2) 上海金桥临港综合区投资开发有限公司（合并口径）

项 目	期末余额/本期数	年初余额/上年数
流动资产	2,776,756,068.83	2,594,421,125.90
非流动资产	13,849,275,077.73	9,585,146,289.91
资产合计	16,626,031,146.56	12,179,567,415.81
流动负债	4,676,795,925.10	4,902,809,327.19
非流动负债	8,185,054,318.91	3,518,973,045.43
负债合计	12,861,850,244.01	8,421,782,372.62
收 入	609,082,980.47	367,669,957.67
净利润	6,395,859.36	56,944,815.91
综合收益总额	6,395,859.36	56,944,815.91
经营活动现金流量	244,365,268.42	40,942,204.26



七、企业合并及合并财务报表（续）

（四）重要非全资子公司情况（续）

（2）主要财务信息（续）

3）上海北郊未来产业园开发运营有限公司

项 目	期末余额/本期数	年初余额/上年数
流动资产	912,979,097.96	1,047,500,674.21
非流动资产	1,090,694,152.45	1,121,557,543.13
资产合计	2,003,673,250.41	2,169,058,217.34
流动负债	621,301,993.85	441,348,162.59
非流动负债	1,110,990,000.00	1,410,490,000.00
负债合计	1,732,291,993.85	1,851,838,162.59
收 入	179,695,228.24	266,042,518.20
净利润	-45,838,798.19	-44,227,920.15
综合收益总额	-45,838,798.19	-44,227,920.15
经营活动现金流量	-66,842,954.21	91,430,957.15

4）上海金唐名城城市更新建设有限公司

项 目	期末余额/本期数	年初余额/上年数
流动资产	6,877,391,821.49	3,000,018,624.51
非流动资产	4,955.00	-
资产合计	6,877,396,776.49	3,000,018,624.51
流动负债	3,879,798,640.25	750,070.00
非流动负债	-	-
负债合计	3,879,798,640.25	750,070.00
收 入	-	-
净利润	-1,670,418.27	-731,445.49
综合收益总额	-1,670,418.27	-731,445.49
经营活动现金流量	-5,434,856,415.23	-1,048,385,028.49



七、企业合并及合并财务报表（续）

（四）重要非全资子公司情况（续）

（2）主要财务信息（续）

5) 上海南汇工业园区投资发展有限公司（合并口径）

项 目	期末余额/本期数	年初余额/上年数
流动资产	2,652,900,283.67	2,619,079,929.74
非流动资产	879,065,773.32	822,138,808.88
资产合计	3,531,966,056.99	3,441,218,738.62
流动负债	1,518,897,529.60	2,427,735,649.13
非流动负债	1,052,447,669.17	64,329,133.11
负债合计	2,571,345,198.77	2,492,064,782.24
收 入	120,110,865.11	86,907,423.59
净利润	11,466,901.84	17,062,551.27
综合收益总额	11,466,901.84	17,062,551.27
经营活动现金流量	57,509,812.80	137,661,186.15

6) 上海耘北置业有限公司

项 目	期末余额/本期数	年初余额/上年数
流动资产	6,301,309,721.82	5,517,756,360.35
非流动资产	31,717,690.92	49,810.71
资产合计	6,333,027,412.74	5,517,806,171.06
流动负债	3,970,471,045.09	3,321,073,802.33
非流动负债	167,214,922.56	-
负债合计	4,137,685,967.65	3,321,073,802.33
收 入	-	-
净利润	-1,390,923.64	-3,267,631.27
综合收益总额	-1,390,923.64	-3,267,631.27
经营活动现金流量	-133,963,169.64	-5,336,785,041.46



七、企业合并及合并财务报表（续）

（四）重要非全资子公司情况（续）

（2）主要财务信息（续）

7) 上海耘桥置业有限公司

项 目	期末余额/本期数	年初余额/上年数
流动资产	2,544,808,355.86	-
非流动资产	9,634.14	-
资产合计	2,544,817,990.00	-
流动负债	1,308,236.31	-
非流动负债	144,756,464.48	-
负债合计	146,064,700.79	-
收 入	-	-
净利润	-1,246,710.79	-
综合收益总额	-1,246,710.79	-
经营活动现金流量	-283,439,478.49	-

（五）各子公司与本公司会计期间一致。



七、企业合并及合并财务报表（续）

（六）上期纳入合并范围子公司本期减少情况：

1) 上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司

项 目	划拨日余额/期初至划拨日	年初余额/上年数
总资产	240,449,601.24	30,911,604.98
总负责	246,343,527.06	37,288,529.89
所有者权益	-5,893,925.82	-6,518,056.98
收 入	6,087,852.13	18,932,740.92
成本费用	5,463,109.07	2,881,778.96
净利润	624,131.16	4,477,959.68

注：根据新区国资委于 2024 年 10 月 12 日下发的《关于 7 家征收事务所 100%股权无偿划转的通知》（浦国资委〔2024〕124 号），本公司将原持有的上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司 100%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司全资子公司上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司，划转金额以上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司 2024 年 6 月 30 日账面净资产确定，金额为人民币-5,893,925.82 元。

2) 上海新金桥养老服务发展有限公司

项 目	划拨日余额/期初至划拨日	年初余额/上年数
总资产	48,953,164.82	50,997,866.94
总负责	23,303,092.22	25,095,267.94
所有者权益	25,650,072.60	25,902,599.00
收 入	3,146,226.44	7,080,188.61
成本费用	3,454,336.76	7,019,132.36
净利润	-252,526.40	90,307.05



七、企业合并及合并财务报表（续）

（六）上期纳入合并范围子公司本期减少情况（续）：

注：根据新区国资委于 2024 年 6 月 28 日下发的《关于无偿划转上海浦惠养老服务发展有限公司、上海新金桥养老服务发展有限公司、上海浦发养老服务发展有限公司 100%股权的通知》（浦国资委〔2024〕98 号），本公司将原持有的上海新金桥养老服务发展有限公司 100%股权无偿划转至上海浦东商业发展集团有限公司下属全资子公司上海浦惠养老服务有限公司，划转金额以上海新金桥养老服务发展有限公司 2024 年 6 月 30 日账面净资产确定，金额为人民币 25,650,072.60 元。

3) 上海新金桥广场实业有限公司

项 目	转让日余额/期初至转让日	年初余额/上年数
总资产	403,069,116.52	392,180,264.13
总负责	30,177,450.11	54,044,928.77
所有者权益	372,891,666.41	338,135,335.36
收 入	126,913,398.11	136,235,318.15
成本费用	82,319,599.18	108,503,355.28
净利润	34,756,331.05	21,942,848.77

注：本期子公司金桥股份将其所持有的上海新金桥广场实业有限公司 100%股权悉数转让给华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划（100%）”）。



七、企业合并及合并财务报表（续）

（七）本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	年末净资产	本年净利润
1	上海金桥智能网联汽车发展有限公司（注）	9,834,375.71	568,322.06
2	上海耘桥置业有限公司	2,398,753,289.21	-1,246,710.79
3	上海碧云酒店管理有限公司	13,851,538.43	3,851,538.43
4	上海碧云商业经营管理有限公司	4,766,952.79	-233,047.21
5	上海金桥投资合伙企业（有限合伙）	72,440,657.78	-2,559,342.22
6	上海金资创兴一期创业投资合伙企业（有限合伙）	103,512,945.14	12,945.14

注：该公司合并日至期末的净利润情况详见本附注七/（八）所示。



七、企业合并及合并财务报表（续）

(八) 本期发生的非同一控制下企业合并情况（金额单位为人民币万元）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日前持有被购买方权益比例	形成合并时持有的被购买方权益比例（不含合并后的股权增减）	购买日被购买方			交易对价	形成商誉	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
					账面净资产总额	可辨认净资产公允价值总额	确定方法					
上海金桥智能网联汽车发展有限公司	2024 年 5 月 1 日	按产权登记表	35%	80%	6,396,302.23	6,396,302.23	—	45%股权，交易对价 4,500,000.00	2,882,958.22	1,965,471.68	3,438,073.48	1,855,163.22



八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	27,546.44	61,145.64
银行存款	13,162,647,430.35	10,472,825,800.10
其他货币资金（注 1）	112,454,994.56	5,877,400.00
合 计	13,275,129,971.35	10,478,764,345.74
其中：存放在境外的总额	-	-

注 1：于 2024 年 12 月 31 日，其他货币资金包括保函保证金 11,495,677.00 元及存出投资款 100,959,317.56 元。

(1) 受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
商品房预售监管资金	3,768,227,897.91	-
受监管的专项拨款及产生的利息	901,816,463.88	1,637,525,188.01
保函保证金	11,495,677.00	5,394,681.00
合 计	4,681,540,038.79	1,642,919,869.01

(二) 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,821,309,519.82	38,674,769.79
其中：债务工具投资	1,821,309,519.82	38,674,769.79
权益工具投资	-	-
合 计	1,821,309,519.82	38,674,769.79



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三）应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	560,461,243.32	7,107,535.64	524,061,754.53	8,483,918.54
1 至 2 年	53,784,987.76	2,939,153.07	45,306,039.35	2,679,866.03
2 至 3 年	20,940,381.11	1,369,388.10	24,506,990.19	2,902,092.21
3 年以上	186,212,983.28	193,861,435.18	204,977,061.37	195,333,776.65
合 计	821,399,595.47	205,277,511.99	798,851,845.44	209,399,653.43



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三）应收账款（续）

（2）坏账准备计提情况

按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
按单项计提坏账准备	83,753,219.62	10.20	37,068,733.50	44.26	126,433,019.20	15.83	40,038,671.56	31.67
按信用风险特征组合 计提坏账准备的应收账款	737,646,375.85	89.80	168,208,778.49	22.80	672,418,826.24	84.17	169,360,981.87	25.19
其 中：								
区域综合开发账龄组合	710,873,124.32	86.54	167,737,828.68	23.60	643,772,407.97	80.59	168,753,476.35	26.21
园区集成服务账龄组合	26,773,251.53	3.26	470,949.81	1.76	28,646,418.27	3.58	607,505.52	2.12
合 计	821,399,595.47	100.00	205,277,511.99	24.99	798,851,845.44	100.00	209,399,653.43	26.21



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三）应收账款（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

1) 期末单项计提坏账准备的应收账款：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
中华人民共和国财政部-废电拆解基金补贴 (注 1)	46,824,961.00	140,474.88	0.30	预计可收回
上海联家超市有限公司	21,280,900.00	21,280,900.00	100.00	预计无法收回
点视投资（上海）有限公司	4,842,433.08	4,842,433.08	100.00	预计无法收回
上海市浦东新区人民政府浦兴路街道办事处	4,166,890.00	4,166,890.00	100.00	预计无法收回
上海索朗太阳能科技有限公司	3,280,036.40	3,280,036.40	100.00	预计无法收回
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限公司	3,008,065.36	3,008,065.36	100.00	预计无法收回
上海贝思特塑业有限公司	150,471.40	150,471.40	100.00	预计无法收回
上海可逸健身发展有限公司	149,550.00	149,550.00	100.00	预计无法收回
上海大写意画院	49,912.38	49,912.38	100.00	预计无法收回
合 计	36,928,258.62	36,928,258.62	—	—

注 1：此款项余额系子公司上海金桥环保有限公司根据从事“四机一脑”拆解工作获得中华人民共和国财政部下发的拆解补贴，系根据拆解量计提的相关拆解补贴额。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三）应收账款（续）

（2）坏账准备计提情况（续）

2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

区域综合开发账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	525,808,236.25	73.97	6,952,528.18	462,023,739.04	71.77	8,401,352.45
1至2年	23,685,200.41	3.33	2,868,785.00	18,589,027.02	2.89	2,662,297.78
2至3年	3,856,216.86	0.54	1,352,858.90	7,777,020.36	1.21	2,780,342.31
3年以上	157,523,470.80	22.16	156,563,656.60	155,382,621.55	24.14	154,909,483.81
合 计	710,873,124.32	100.00	167,737,828.68	643,772,407.97	100.00	168,753,476.35

园区集成服务账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	26,357,707.79	98.45	122,866.88	27,679,281.46	96.62	82,566.09
1至2年	73,220.46	0.27	7,322.05	175,682.53	0.61	17,568.25
2至3年	2,232.00	0.01	669.60	405,833.00	1.42	121,749.90
3年以上	340,091.28	1.27	340,091.28	385,621.28	1.35	385,621.28
合 计	26,773,251.53	100.00	470,949.81	28,646,418.27	100.00	607,505.52



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三）应收账款（续）

（3）本报告期无大额收回或转回的坏账准备。

（4）本报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
上海龙腾科技股份有限公司	土地款	275,072.00	确认无法收回	金桥集团 2024 年 第 37 次董事 会审议通过	否

公司本期根据《上海市国资委管企业资产减值准备财务核销工作办法》（沪国资委评价（2014）7 号）、《浦东新区直属企业资产减值准备财务核销工作办法》（浦国资委（2015）57 号）及其他相关规定，对原计提的应收账款坏账准备办妥了相关的核销手续。

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款 合计的比例（%）	坏账准备
上海富有金融服务集团股份有限公司	147,351,345.83	17.94	147,351,345.83
上海建工一建集团有限公司	104,456,218.82	12.72	458,176.16
上海建工集团股份有限公司	53,352,590.64	6.50	795,892.97
中华人民共和国财政部-废电拆解基金补贴	46,824,961.00	5.70	140,474.88
上海井桥商业管理有限公司	35,455,833.19	4.32	1,063,675.00
合 计	387,440,949.48	47.17	149,809,564.84

（6）本报告期末应收账款中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项或其他关联方款项。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（四）预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	14,487,913.81	89.12	-	18,615,444.66	97.85	-
1-2 年	1,541,516.30	9.48	-	256,344.67	1.35	-
2-3 年	75,792.07	0.47	-	-	-	-
3 年以上	151,714.86	0.93	-	151,714.86	0.80	-
合 计	16,256,937.04	100.00	-	19,023,504.19	100.00	-

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项 合计的比例（%）	坏账准备
国网上海市电力公司	5,146,598.51	31.66	-
正泰新能科技股份有限公司	1,194,277.50	7.35	-
深圳 ABB 电动交通科技有限公司	949,325.10	5.84	-
上海金蝶网络科技有限公司	948,702.84	5.84	-
上海莘阳新能源科技股份有限公司	494,403.06	3.04	-
合 计	8,733,307.01	53.72	-

（3）本报告期末预付款项中无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项或其他关联方款项。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五）其他应收款

种 类	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	671,473,154.60	581,878,418.13
合 计	671,473,154.60	581,878,418.13

（1）其他应收款

1）其他应收款按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	118,316,831.85	1,663,145.66	14,021,739.71	1,701,683.30
1至2年	19,340,918.80	915,635.43	27,932,184.64	253,383.19
2至3年	10,238,313.33	645,687.83	14,908,709.68	1,836,115.56
3年以上	705,020,211.98	178,218,652.44	704,254,726.09	175,447,759.94
合 计	852,916,275.96	181,443,121.36	761,117,360.12	179,238,941.99

2）其他应收款按款项性质披露

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金及保证金	36,507,769.83	208,182.49	36,299,587.34	30,028,963.44	204,400.08	29,824,563.36
代垫款	67,731,664.90	31,969,156.29	35,762,508.61	67,705,979.28	31,179,101.82	36,526,877.46
往来款	626,030,604.85	29,208,330.07	596,822,274.78	539,965,101.39	27,780,425.80	512,184,675.59
暂付款	122,646,236.38	120,057,452.51	2,588,783.87	123,417,316.01	120,075,014.29	3,342,301.72
合 计	852,916,275.96	181,443,121.36	671,473,154.60	761,117,360.12	179,238,941.99	581,878,418.13





八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五）其他应收款（续）

（1）其他应收款（续）

3）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				期初数			
	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	比例(%)		
			金额	预期信用 损失率 (%)			金额	预期信用 损失率 (%)
单项计提坏账准备的 其他应收款项	116,858,814.95	13.70	113,458,814.95	97.09	128,358,814.95	16.86	113,493,314.95	88.42
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款项	736,057,461.01	86.30	67,984,306.41	9.24	632,758,545.17	83.14	65,745,627.04	10.39
其 中：								
账龄组合	207,159,653.70	24.29	67,882,983.52	32.77	101,545,592.73	13.34	65,602,799.23	64.6
特别收益组合	500,000,000.00	58.62	-	-	500,000,000.00	65.7	-	-
保证金及其他组合	28,897,807.31	3.39	101,322.89	0.35	31,212,952.44	4.1	142,827.81	0.46
合 计	852,916,275.96	100.00	181,443,121.36	21.27	761,117,360.12	100	179,238,941.99	23.55

八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五）其他应收款（续）

（1）其他应收款（续）

4) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
南汇区 1254 号地块拆迁房房款	94,710,544.12	94,710,544.12	100.00	注 1
上海升腾置业发展有限公司	15,400,000.00	12,000,000.00	77.92	注 2
上海金滨大酒店有限公司	4,956,677.12	4,956,677.12	100.00	预计无法收回
朱龙华	1,727,593.71	1,727,593.71	100.00	预计无法收回
上海鸿瓯投资咨询有限公司	54,000.00	54,000.00	100.00	预计无法收回
预计无法收回押金	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
合 计	116,858,814.95	113,458,814.95	——	——

注 1：上述款项系子公司上海南汇工业园区投资发展有限公司为保障被拆迁人的合法权益而支付的南汇区 1254 号地块拆迁房房款，考虑相关信用风险导致款项很可能无法收回而对上述应收款项单项认定全额计提了坏账准备，若对上述事项有新的、明确的、政府认可的书面意见，则按该书面意见对上述事项会计处理做相应调整。

注 2：此款项余额系子公司上海新金桥国际物流有限公司为其承租方上海升腾置业发展有限公司代垫的赔偿款，于 2011 年考虑预计损失后单项认定计提了坏账准备。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五）其他应收款（续）

（1）其他应收款（续）

5）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	125,916,118.80	60.78	1,561,822.77	28,359,677.16	27.93	1,558,855.49
1 至 2 年	8,502,656.10	4.10	915,635.43	1,698,111.22	1.67	253,383.19
2 至 3 年	1,793,827.30	0.87	645,687.83	5,098,959.90	5.02	1,836,115.56
3 年以上	21,921,192.40	10.58	15,733,978.39	17,846,545.48	17.58	13,412,146.02
5 年以上	49,025,859.10	23.67	49,025,859.10	48,542,298.97	47.80	48,542,298.97
合 计	207,159,653.70	100.00	67,882,983.52	101,545,592.73	100.00	65,602,799.23

6）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	17,237,828.07	48,542,298.97	113,458,814.95	179,238,941.99
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,757,877.96	483,560.13	-	2,241,438.09
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-37,258.72	-	-	-37,258.72
期末余额	18,958,447.31	49,025,859.10	113,458,814.95	181,443,121.36



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五）其他应收款（续）

7) 本报告期无大额收回或转回的坏账准备。

8) 本报告期无实际核销的其他应收款项。

9) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账 龄	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（注）	特别收益款	500,000,000.00	3 年以上	58.62	-
南汇区 1254 号地块拆迁租房款	暂付款	94,710,544.12	3 年以上	11.10	94,710,544.12
上海智慧岛数据产业园投资发展有限公司	往来款	60,000,000.00	1 年以内	7.03	-
上海南汇城乡建设开发投资总公司	往来款	25,500,000.00	3 年以上	2.99	25,500,000.00
上海新金桥养老服务发展有限公司	往来款	21,455,663.21	1 年以内	2.52	643,669.90
合 计	——	701,666,207.33	——	82.27	120,854,214.02

注：此款项余额系本公司根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会工作联系单（浦国资联（2012）第 178 号）相关要求，预付上海市浦东新区国有资产监督管理委员会特别收益款项。

10) 本报告期末其他应收款中应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项详见本附注十二/（五）/（1）所示。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六）存货

（1）存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	40,813,818,482.39	-	40,813,818,482.39	29,101,398,805.83	-	29,101,398,805.83
其中：1.土地开发成本	11,608,436,483.17	-	11,608,436,483.17	8,596,581,440.94	-	8,596,581,440.94
2.房屋开发成本	29,205,381,999.22	-	29,205,381,999.22	20,504,817,364.89	-	20,504,817,364.89
开发产品	4,535,688,929.26	-	4,535,688,929.26	5,304,360,835.52	-	5,304,360,835.52
原材料	233,107.39	-	233,107.39	321,739.00	-	321,739.00
库存商品	38,677,092.75	-	38,677,092.75	27,419,037.25	-	27,419,037.25
包装物及低值易耗品	2,629,080.33	-	2,629,080.33	9,078.58	-	9,078.58
项目劳务成本	-	-	-	6,174,331.81	346,840.67	5,827,491.14
工程施工合同履约成本	52,337,102.09	-	52,337,102.09	21,533,375.61	-	21,533,375.61
合 计	45,443,383,794.21	-	45,443,383,794.21	34,461,217,203.60	346,840.67	34,460,870,362.93

本公司土地储备情况如下（单位：平方米）：

项 目	期末存量	期初存量
南区地块	464,530.18	594,165.50
北区地块	144,997.76	133,351.76
南区无产证地块	23,467.00	23,467.00
北区无产证地块	274,757.39	335,826.00
金桥汽车备用地IV号地块	-	33,064.20
南汇工业园区地块	-	116,566.00
合 计	907,752.33	1,236,440.46

注：上述土地储备面积指尚未开发土地面积。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六）存货（续）

（1） 存货分类（续）

1) 房屋开发成本本期变动如下：

项 目	期初余额	本期增加	本期转出	期末余额
周浦碧云澄悦住宅项目	3,545,543,992.77	362,619,599.37	-	3,908,163,592.14
上海临港综合区“E01-04,E02A-01,E03A-01 地块”住宅项目	2,434,495,047.18	830,045,704.02	-	3,264,540,751.20
虹口 138 住宅地块项目	3,028,520,475.40	219,187,406.98	-	3,247,707,882.38
上海临港综合区“E03B-01,E04A-01,E04B-01,E07-01,E08-01 地块”住宅项目	2,702,687,045.15	467,091,385.58	-	3,169,778,430.73
祝桥镇 H-21 地块住宅项目	-	2,522,774,318.88	-	2,522,774,318.88
虹口 135 住宅地块项目	2,328,179,851.83	116,636,564.80	-	2,444,816,416.63
上海临港综合区“E05-04,E06-01 地块”住宅项目	1,529,546,339.03	236,102,996.53	-	1,765,649,335.56
W03-03a 地块征收安置房项目	3,078,384.91	1,751,698,560.34	-	1,754,776,945.25
临港 F09-01 住宅用地	1,125,040,377.98	316,219,404.78	-	1,441,259,782.76
金鼎 05-01 地块（住宅）项目	600,729,957.35	423,270,761.02	-	1,024,000,718.37
C-04D-04 地块征收安置房项目	1,303,265.09	945,533,138.23	-	946,836,403.32
金鼎 04-01 地块（住宅）项目	496,002,218.10	384,906,845.95	-	880,909,064.05
C-04B-05 地块征收安置房项目	1,101,141.51	803,381,390.87	-	804,482,532.38
金鼎 10-01 地块	456,419,782.21	326,548,023.37	-	782,967,805.58
金鼎 08-03 地块	283,642,282.82	182,786,602.37	-	466,428,885.19
T5-10 地块在建项目（注）	188,373,297.78	97,212,602.96	-	285,585,900.74
金鼎 05-03 地块	166,138,367.68	98,119,544.73	-	264,257,912.41
桃源中心村	87,954,919.40	-	-	87,954,919.40
09-01 集中绿地项目	51,976,146.69	3,547,945.87	-	55,524,092.56
金桥社区 Y001101 单元 08B-01 地块住宅、体育、社区公服新建项目	-	32,177,505.61	-	32,177,505.61
金鼎天地共用	19,687,892.75	-	-	19,687,892.75



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六）存货（续）

（2） 存货分类（续）

1) 房屋开发成本本期变动如下（续上表）:

项 目	期初余额	本期增加	本期转出	期末余额
天主教教堂项目	9,493,087.75	-	-	9,493,087.75
西群河公共绿地	8,404,737.24	16,627.93	-	8,421,365.17
美亚金桥地块（住宅）项目	23,863,234.00	-18,212,977.56	-	5,650,256.44
9#地块在建项目	5,053,650.40	-	-	5,053,650.40
其他房屋开发成本	3,464,567.73	1,221,937.88	1,623,530.03	3,062,975.58
A-14-2 地块（智城二期）	2,658,754.29	-	-	2,658,754.29
W17-03 地块征收安置房项目	751,387.74	9,433.96	-	760,821.70
临港 D18-01/D23-01 地块	1,400,707,160.11	136,812,156.80	1,537,519,316.91	-
合 计	20,504,817,364.89	10,239,707,481.27	1,539,142,846.94	29,205,381,999.22

注：“T5-10 地块在建项目”资产受限情况详见本附注九/（四）项下所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六）存货（续）

（1） 存货分类（续）

2) 开发产品本期变动如下：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
D18-01/D23-01 地块住宅	-	1,537,519,316.91	403,147,028.69	1,134,372,288.22
T4-02 地块通用厂房新建项目	1,143,050,432.34	-	84,625,237.37	1,058,425,194.97
北郊未来产业园	914,121,530.65	-	99,816,591.50	814,304,939.15
国培中心地块项目	-	932,052,322.20	548,848,298.30	383,204,023.90
S11 碧云尊邸	314,015,438.36	-	117,858,025.14	196,157,413.22
C10-01 地块厂房	153,718,452.29	5,192,900.89	-	158,911,353.18
备IV-06-02 地块（住宅）项目	1,224,295,248.20	-	1,071,674,443.76	152,620,804.44
C13-01A 地块厂房	-	146,319,159.25	-	146,319,159.25
A01 地块厂房	129,743,644.88	-	-	129,743,644.88
智城一期项目	121,921,184.69	-	22,228,557.78	99,692,626.91
C12 地块厂房	135,301,159.98	-	51,715,596.52	83,585,563.46
金桥地块	66,105,574.82	496,317.33	-	66,601,892.15
宣桥社区回收房	55,775,733.50	-	-	55,775,733.50
C07-02 地块厂房	-	48,410,728.53	-	48,410,728.53
碧云壹零项目	20,382,090.36	-	13,554,657.93	6,827,432.43
金桥及金杨街坊	626,131.07	-	-	626,131.07
通讯市场车位	110,000.00	-	-	110,000.00
38-06 地块土地	-	42,531,396.00	42,531,396.00	-
OFFICE PARKII 金海园	916,629,460.76	-	916,629,460.76	-
南五街坊动迁房	77,410,630.89	-	77,410,630.89	-
T28 号地块研发办公楼-5 号楼	31,154,122.73	-	31,154,122.73	-
合 计	5,304,360,835.52	2,712,522,141.11	3,481,194,047.37	4,535,688,929.26



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六）存货（续）

（2）计入开发成本的借款费用资本化金额

项 目	期初余额	本期增加	本期转入开发产品	期末余额
土地开发成本	1,137,730,940.31	120,259,506.18	28,945,788.70	1,229,044,657.79
房屋开发成本	119,653,377.88	282,720,456.05	7,714,180.62	394,659,653.31
合 计	1,257,384,318.19	402,979,962.23	36,659,969.32	1,623,704,311.10

（3）本公司报告期末存货经测试未发生减值，毋须计提跌价准备。

（4）截至 2024 年 12 月 31 日，土地开发成本抵押情况如下所述：

1) 土地开发成本中金额为 113,197,123.75 元的“17-02 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/23）项下银行借款的抵押物；

2) 土地开发成本中金额为 298,903,402.88 元的“16-01 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/24）项下银行借款的抵押物；

3) 土地开发成本中金额为 154,965,876.98 元的“18 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/26）项下银行借款的抵押物；

4) 土地开发成本中金额为 272,683,155.6 元的“20-01 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/27）项下银行借款的抵押物；

5) 土地开发成本中金额为 50,761,780.21 元的“长运物流地块”相关土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/4）项下银行借款的抵押物。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六）存货（续）

（5）截至 2024 年 12 月 31 日，房屋开发成本抵押情况如下所述：

1) 房屋开发成本中金额为 2,522,774,318.88 元的“祝桥镇 H-21 地块住宅项目”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/28）项下银行借款的抵押物；

2) 房屋开发成本中金额为 1,441,259,782.76 元的“临港 F09-01 住宅用地”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/18）项下银行借款的抵押物；

3) 房屋开发成本中金额为 3,169,778,430.73 元的“上海临港综合区 E03B-01,E04A-01,E04B-01,E07-01,E08-01 地块”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/7）项下银行借款的抵押物；

4) 房屋开发成本中金额为 3,264,540,751.20 元的“上海临港综合区 E01-04,E02A-01,E03A-01 地块”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/8）项下银行借款的抵押物；

5) 房屋开发成本中金额为 1,765,649,335.56 元的“上海临港综合区 E05-04,E06-01 地块”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/9）项下银行借款的抵押物。

6) 房屋开发成本中金额为 3,247,707,882.38 元的“虹口 138 住宅地块项目”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/29）项下银行借款的抵押物。

7) 房屋开发成本中金额为 2,444,816,416.63 元的“虹口 135 住宅地块项目”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/30）项下银行借款的抵押物。

8) 房屋开发成本中金额为 946,836,403.32 元的“C-04D-04 地块征收安置房项目”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/31）项下银行借款的抵押物。

9) 房屋开发成本中金额为 804,482,532.38 元的“C-04B-05 地块征收安置房项目”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/32）项下银行借款的抵押物。

10) 房屋开发成本中金额为 1,754,776,945.25 元的“W03-03a 地块征收安置房项目”项目开发成本已作为本附注八/（三十一）/注 1/33）项下银行借款的抵押物（尚未办理抵押登记）。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六）存货（续）

（6）截至 2024 年 12 月 31 日，开发产品抵押情况如下所述

1) 开发产品中金额为 601,217,312.76 元的“D23-01 地块住宅项目”项目已作为本附注八/（三十一）/注 1/12）项下银行借款的抵押物；

2) 开发产品中金额为 814,304,939.15 元的“北郊未来产业园”项目已作为本附注八/（三十一）/注 1/3）项下银行借款的抵押物；

3) 开发产品中金额为 146,319,159.25 元的“C13-01 地块厂房”项目已作为本附注八/（三十一）/注 1/15）项下银行借款的抵押物。

4) 开发产品中金额为 158,911,353.18 元的“C10-01 地块厂房”项目已作为本附注八/（三十一）/注 1/13）项下银行借款的抵押物。

5) 开发产品中金额为 129,743,644.88 元的“A01 地块厂房”项目已作为本附注八/（三十一）/注 1/11）项下银行借款的抵押物。

6) 开发产品中金额为 99,692,626.91 元的浦东新区沪南公路 8666 号上海智城办公楼已作为本附注八/（三十二）/注 18 项下应付债券的抵押物。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（七）合同资产

（1）合同资产情况

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
工程承包综合服务	69,454,756.46	8,029,169.67	61,425,586.79	28,355,772.20	3,701,066.85	24,654,705.35
工程质保金	308,578.07	273,061.28	35,516.79	420,917.62	52,239.42	368,678.20
合 计	69,763,334.53	8,302,230.95	61,461,103.58	28,776,689.82	3,753,306.27	25,023,383.55

（2）合同资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工程承包综合服务	3,701,066.85	4,328,102.82	-	8,029,169.67
工程质保金	52,239.42	220,821.86	-	273,061.28
合 计	3,753,306.27	4,548,924.68	-	8,302,230.95

（3）本报告期末合同资产中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东及其他关联方款项。

（八）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
内部交易形成的土增税	143,202,651.73	153,304,481.05
待抵扣增值税进项税	2,984,287,680.20	1,447,665,124.34
预缴税金	1,170,382,435.64	788,760,648.66
合同取得成本	18,525,380.56	-
商品住房用地土地出让金定金等	-	1,245,770,000.00
合 计	4,316,398,148.13	3,635,500,254.05



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（九）长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	6,472,884.38	-	488,420.82	5,984,463.56
对联营企业投资	8,299,314.24	360,810.90	3,243,265.42	5,416,859.72
小 计	14,772,198.62	360,810.90	3,731,686.24	11,401,323.28
减：长期股权投资减值准备	200,000.00	-	-	200,000.00
合 计	14,572,198.62	360,810.90	3,731,686.24	11,201,323.28



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（九）长期股权投资（续）

（2）对合营企业投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例（%）	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海金滩申立企业管理有限公司	权益法	10,000,000.00	6,472,884.38	-488,420.82	5,984,463.56	50.00	-	-	-

（3）对联营企业投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例（%）	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海盛盈私募基金管理有限公司	权益法	4,781,864.00	4,332,269.23	360,810.90	4,693,080.13	45.00	-	-	-
上海金滨大酒店有限公司	权益法	-	200,000.00	-	200,000.00	35.90	200,000.00	-	-
上海博瑞吉信息科技有限公司	权益法	600,000.00	523,926.24	-146.65	523,779.59	20.00	-	-	-
上海金桥智能网联汽车发展有限公司（注）	权益法	3,500,000.00	3,243,118.77	-3,243,118.77	-	35.00	-	-	-
合计	—	—	8,299,314.24	-2,882,454.52	5,416,859.72	—	200,000.00	-	-

注：本期减少详见本附注七/（一）注 2 所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（5）不重要的合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	年末数/本期金额	年初数/上期金额
投资账面价值	11,401,323.28	14,772,198.62
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润（亏损）	-1,132,169.57	-2,735,120.17
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-1,132,169.57	-2,735,120.17



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十）其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
东方证券股份有限公司（注 1）	1,312,912,888.32	1,081,661,186.40
国泰君安证券股份有限公司（注 1）	89,985,131.00	71,795,107.20
交通银行股份有限公司	58,599,809.31	43,289,949.22
上海浦东银泰小额贷款有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
上海申达股份有限公司	8,903,664.00	10,172,131.20
上海豫园旅游商城股份有限公司	5,510,960.10	5,322,404.70
国泰君安投资管理股份有限公司	5,259,936.00	5,259,936.00
上海同济南汇科技产业园	4,200,000.00	4,200,000.00
申能股份有限公司	6,405,750.00	4,333,500.00
上海桃城度假村有限公司	3,990,000.00	3,990,000.00
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	3,310,840.00	3,310,840.00
上海浦发金桥联合发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	2,982,400.00	2,982,400.00
上海百联集团股份有限公司	1,330,694.71	1,155,379.03
现代投资促进中心	500,000.00	500,000.00
上海爱建股份有限公司	95,908.67	94,610.10
上海华德美居超市有限公司（注 2）	-	-
上海东申企业（集团）有限公司	-	-
天安保险股份有限公司	-	-
合 计	1,516,987,982.11	1,251,067,443.85

注 1：东方证券股份有限公司（简称“东方证券”）及国泰君安证券股份有限公司（简称“国泰君安”）分别于 2015 年 3 月 23 日及 2015 年 6 月 26 日在上海证券交易所上市，按照相关规定，金桥股份公司持有的东方证券和国泰君安的股票均为发起人股。限售期为上市后 1 年。

注 2：上海华德美居超市有限公司系中外合资企业，根据投资合同，上海华德美居超市有限公司正式开业之日起，将给予金桥股份公司相应的投资回报以先行收回公司的投资成本，截止 2009 年年末，投资成本已全部收回，以后年度的投资回报全部确认为投资收益。





八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十）其他权益工具投资（续）

（2）期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
东方证券股份有限公司	27,973,996.20	902,269,146.02	-	-	初始确认时指定	不适用
国泰君安证券股份有限公司	2,653,717.00	86,250,754.11	-	-	初始确认时指定	不适用
交通银行股份有限公司	2,828,176.13	48,313,006.81	-	-	初始确认时指定	不适用
上海华德美居建筑装饰仓储有限公司	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
国泰君安投资管理股份有限公司	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
上海华德美居超市有限公司	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
上海东申企业（集团）有限公司	-	-	7,500,000.00	-	初始确认时指定	不适用
上海浦东银泰小额贷款有限公司	500,000.00	-	-	-	初始确认时指定	不适用
上海同济南汇科技产业园	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
上海桃城度假村有限公司	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
上海浦发金桥联合发展有限公司	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	80,000.00	-	-	-	初始确认时指定	不适用



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十）其他权益工具投资（续）

（2）期末其他权益工具投资情况（续）

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
现代投资促进中心	-	-	-	-	初始确认时指定	不适用
上海豫园旅游商城股份有限公司	162,843.30	5,498,608.74	-	-	初始确认时指定	不适用
申能股份有限公司	270,000.00	5,565,750.00	-	-	初始确认时指定	不适用
上海申达股份有限公司	-	6,653,664.00	-	-	初始确认时指定	不适用
上海百联集团股份有限公司	14,609.64	1,326,583.71	-	-	初始确认时指定	不适用
上海爱建股份有限公司	371.02	60,908.67	-	-	初始确认时指定	不适用
天安保险股份有限公司	-	-	66,082,602.22	-	初始确认时指定	不适用
合 计	34,483,713.29	1,055,938,422.06	73,582,602.22	-	—	—

八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十一）其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
上海浦东科技创新投资基金合 伙企业（有限合伙）	1,428,706,520.34	1,366,660,534.41
“国君华安资产-金桥股份新金 桥广场资产支持专项计划”的 权益级资产支持证券	62,000,000.00	-
苏州海望科松创业投资合伙企 业（有限合伙）	9,895,304.20	10,000,000.00
“国君华安资产-金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项 计划”的次级资产支持证券	1,000,000.00	-
“国君-金桥集团资产支持专项 计划”的次级资产支持证券	1,000,000.00	-
合 计	1,502,601,824.54	1,376,660,534.41



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十二）投资性房地产

（1）以成本计量

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	25,154,818,262.99	4,864,265,858.69	874,234,924.89	29,144,849,196.79
其中：房屋及建筑物	23,272,170,512.90	4,528,662,796.96	869,763,724.89	26,931,069,584.97
仓 库	436,394,046.41	-	-	436,394,046.41
土地使用权	1,446,253,703.68	335,603,061.73	4,471,200.00	1,777,385,565.41
二、累计折旧合计	6,505,680,651.23	754,696,808.61	230,104,519.94	7,030,272,939.90
其中：房屋及建筑物	6,229,391,108.52	687,293,799.69	227,958,343.94	6,688,726,564.27
仓 库	112,396,219.73	20,388,722.81	-	132,784,942.54
土地使用权	163,893,322.98	47,014,286.11	2,146,176.00	208,761,433.09
三、投资性房地产账面净值合计	18,649,137,611.76	——	——	22,114,576,256.89
其中：房屋及建筑物	17,042,779,404.38	——	——	20,242,343,020.70
仓 库	323,997,826.68	——	——	303,609,103.87
土地使用权	1,282,360,380.70	——	——	1,568,624,132.32
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
仓 库	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	18,649,137,611.76	——	——	22,114,576,256.89
其中：房屋及建筑物	17,042,779,404.38	——	——	20,242,343,020.70
仓 库	323,997,826.68	——	——	303,609,103.87
土地使用权	1,282,360,380.70	——	——	1,568,624,132.32



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十二）投资性房地产（续）

（1）以成本计量（续）

注 1：本期累计折旧增加 754,696,808.61 元，其中计提折旧 738,449,699.82 元，自固定资产转入 16,247,108.79 元。

注 2：于 2024 年 12 月 31 日，净值为 2,001,584,977.46 元的投资性房地产尚待办理产证。管理层认为本公司可以在合理的时间内取得产证。

注 3：本期投资性房产原值及累计折旧减少主要系部分厂房因经营目的改变转入固定资产以及处置子公司所致。

注 4：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产抵押情况：

1) 子公司金桥股份名下的“金闽园”项目中净值为 2,031,001,877.06 元的房屋产权已作为本附注八/（二十九）/注 5）项下银行借款的抵押物；

2) 子公司金桥股份名下的“OFFICE PARK II 金海园”项目中净值为 1,834,013,491.79 元的房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/1）项下银行借款的抵押物；

3) 子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司名下的“北郊未来产业园”项目中净值为 1,066,190,446.17 元的房屋产权已作为本附注八/（三十一）/注 1/3）项下银行借款的抵押物；

4) 子公司上海华氏医药储运有限公司名下的净值为 362,549,205.29 元的“华氏储运 31-08 地块项目”的房屋产权已作为本附注八/（三十一）/注 17 项下银行借款的抵押物。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十二）投资性房地产（续）

注 4：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产抵押情况（续）：

5) 子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司名下的净值为 651,206,962.83 元的“W15 金桥南区高端智能制造产业园标准厂房”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/19) 项下银行借款的抵押物。

6) 子公司上海广谊实业有限公司名下的净值为 301,540,986.93 元的“金桥北区 34 号地块通用厂房”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/20) 项下银行借款的抵押物。

7) 子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司名下的净值为 284,783,104.14 元的“智荟园一期”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/5) 项下银行借款的抵押物。

8) 子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司名下的净值为 306,697,940.82 元的“A01 地块项目厂房”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/11) 项下银行借款的抵押物。

9) 子公司上海综智投资开发有限公司名下的净值为 277,036,617.15 元的“C10-01 地块项目厂房”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/13) 项下银行借款的抵押物。

10) 本公司名下的净值为 209,880,254.71 元的“WK9-5 地块厂房”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/21) 项下银行借款的抵押物。

11) 本公司名下的净值为 898,748,945.17 元的“14-01 地块项目”的房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/25) 项下银行借款的抵押物。

12) 子公司上海新金桥国际物流有限公司名下的净值为 320,357,023.04 元的“外高桥 F23-05 地块仓库”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/6) 项下的抵押物。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十二）投资性房地产（续）

注 4：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产抵押情况（续）：

13) 子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司名下的净值为 226,154,451.12 元的“D23-01 地块项目”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/12) 项下银行借款的抵押物。

14) 子公司上海金桥综宏建设开发有限公司名下的净值为 403,808,913.47 元的“C13-01 地块厂房”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十一）/注 1/15) 项下银行借款的抵押物。

15) 子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司名下的净值为 404,216,864.56 元的“Office Park 总部园”房屋产权及土地使用权已作为本附注八/（三十二）/注 17) 项下应付债券的抵押物。

16) 子公司上海两港投资发展有限公司名下的净值合计 714,093,603.81 元的仓库、厂房以及办公楼等物业已作为本附注八/（三十二）/注 18) 项下应付债券的抵押物。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十三）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,749,283,856.70	1,756,858,604.31
固定资产清理	-	-
合 计	2,749,283,856.70	1,756,858,604.31



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十三）固定资产（续）

（1）固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,000,827,793.09	1,307,558,531.28	322,901,937.44	3,985,484,386.93
其中：房屋及建筑物	1,604,876,602.63	1,220,423,263.53	266,450,128.60	2,558,849,737.56
机器设备	614,894,923.87	32,172,306.63	22,509,584.35	624,557,646.15
运输工具	34,149,738.33	2,797,752.07	1,909,895.88	35,037,594.52
办公及其他设备	201,322,434.61	52,165,209.05	32,023,028.61	221,464,615.05
市政资产（注 1）	368,619,882.07	-	-	368,619,882.07
研发设备	4,631,162.82	-	9,300.00	4,621,862.82
固定资产装修	172,333,048.76	-	-	172,333,048.76
二、累计折旧合计	1,193,969,188.78	155,622,091.27	163,390,749.82	1,186,200,530.23
其中：房屋及建筑物	539,638,958.06	88,910,974.30	116,381,489.40	512,168,442.96
机器设备	312,427,328.63	38,131,320.74	17,008,760.29	333,549,889.08
运输工具	20,734,742.59	4,141,497.76	1,384,394.35	23,491,846.00
办公及其他设备	144,395,388.76	24,438,298.47	28,607,270.78	140,226,416.45
市政资产（注 1）	-	-	-	-
研发设备	4,439,721.98	-	8,835.00	4,430,886.98
固定资产装修	172,333,048.76	-	-	172,333,048.76
三、减值准备合计	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
四、固定资产账面价值合计	1,756,858,604.31	—	—	2,749,283,856.70
其中：房屋及建筑物	1,065,237,644.57	—	—	2,046,681,294.60
机器设备	252,467,595.24	—	—	241,007,757.07
运输工具	13,414,995.74	—	—	11,545,748.52
办公及其他设备	56,927,045.85	—	—	81,238,198.60
市政资产（注 1）	368,619,882.07	—	—	368,619,882.07
研发设备	191,440.84	—	—	190,975.84
固定资产装修	-	—	—	-



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十三）固定资产（续）

（1）固定资产情况（续）

注 1：在上海金桥出口加工区成片土地开发过程中所建造的社会公共市政基础设施中，属于政府认定并投入专项基金建设的市政资产，不属于本集团拥有的经营性资产，不能在将来为本公司经营创造直接的经济利益，不计提折旧，确认于固定资产项下。对应的政府投入计入资本公积-原制度资本公积转入，见本附注八/（三十九）/注 1 所述。

注 2：于 2024 年 12 月 31 日，净值为 1,167,114,683.17 元的固定资产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证。

注 3：截至 2024 年 12 月 31 日，固定资产“北郊未来产业园”项目中净值为 20,919,476.93 元的房屋产权已作为本附注八/（三十一）/注 1/3）所述银行借款之抵押物。

注 4：本期累计折旧增加 155,622,091.27 元，其中计提折旧 149,441,534.96 元，自投资性房地产转入 6,180,556.31 元。

（十四）在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建工程	26,624,635,280.83	-	26,624,635,280.83	15,449,224,360.91	-	15,449,224,360.91
工程物资	-	-	-	-	-	-
合 计	26,624,635,280.83	-	26,624,635,280.83	15,449,224,360.91	-	15,449,224,360.91



上海金桥（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、合并财务报表重要项目的说明（续）

(1) 重要在建工程项目本期变动情况

项目 名称	预算数（万 元）	年初余额	本期增加	转入 投资性房地产	其 他 减 少	工程投入占 预算比例 （%）	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利 息资本 化率 （%）	资金来源	期末余额
临港综合区教育地块 项目（注 1）（注 3）	349,814	1,613,250,953.92	1,011,339,283.12	432,107,859.79	-	62.68	部分完工	28,245,034.89	27,748,034.89	2.9	自有资金/借款	2,192,482,377.25
南区 WK14-12 地块项 目（注 15）	400,416	829,068,587.00	1,057,525,825.57	-	-	47.12	施工中	19,709,956.92	19,709,956.92	2.5	自有资金/借款	1,886,594,412.57
综合产业片区 ZH-02 单元 D14-02、D19A- 02、D19B-03、D20A- 02、D20B-03 地块项 目（注 5）	331,689	1,067,222,242.27	730,074,705.25	-	-	54.19	施工中	23,705,242.28	22,809,942.77	2.93	自有资金/借款	1,797,296,947.52
上海金湾 40 地块新建 项目（注 7）	291,719	833,927,035.66	745,791,096.83	-	-	54.15	施工中	46,021,050.11	35,052,419.20	2.83	自有资金/借款	1,579,718,132.49
美亚金桥地块项目	363,400	805,168,902.04	482,709,487.34	-	-	35.44	施工中	47,716,274.63	29,757,283.10	2.83	自有资金/借款	1,287,878,389.38
16-01 地块（商办）项 目（注 9）	407,308	805,047,042.88	460,245,023.36	-	-	31.06	施工中	64,934,544.50	43,013,128.84	2.83	自有资金/借款	1,265,292,066.24
T21 春字地块项目	838,137	555,406,745.89	629,712,037.82	-	-	14.14	施工中	59,088,211.20	30,870,972.98	2.83	自有资金/借款	1,185,118,783.71
南区 WK14-4 地块项目	118,242	182,496,550.47	991,350,229.39	-	-	99.27	施工中	10,573,955.23	10,573,955.23	2.5	自有资金/借款	1,173,846,779.86
75#地块开发	435,500	-	1,061,112,323.19	-	-	24.37	施工中	4,406,930.27	4,406,930.27	2.83	自有资金/借款	1,061,112,323.19
本页小计	—	6,691,588,060.13	7,169,860,011.87	432,107,859.79	-	—	—	304,401,200.03	223,942,624.20	—	—	13,429,340,212.21





八、合并财务报表重要项目的说明（续）
(1) 重要在建工程项目本期变动情况（续）

项目 名称	预算数 (万元)	年初余额	本期增加	转入 投资性 房地产	其他 减少	工程投入占预 算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计 金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源	期末余额
临港综合区 ZH-02 单元 E09-05、E13-04 地块项目 (注 12)	173,500	625,982,591.97	419,983,442.96	-	-	60.20	施工中	13,417,465.61	13,417,465.61	2.96	自有资金/借款	1,045,966,034.93
南区 WH7-3 金谷通用厂房 项目	244,987	299,122,280.61	739,609,121.36	-	-	42.40	施工中	9,922,216.77	9,922,216.77	2.5	自有资金/借款	1,038,731,401.97
19-01 地块（商办）项目	611,843	608,462,681.29	389,588,126.10	-	-	16.31	施工中	44,789,335.45	38,607,279.68	2.83	自有资金/借款	998,050,807.39
20-01 地块（商办）项目 (注 11)	299,510	574,365,369.15	231,677,296.94	-	-	26.91	施工中	42,007,038.59	26,904,292.26	2.83	自有资金/借款	806,042,666.09
T17B-06 新建商办楼（第 五中心）（注 2）	259,900	567,571,681.52	218,171,614.16	-	-	30.23	施工中	21,143,341.65	11,956,386.10	2.98	自有资金/借款	785,743,295.68
临港综合区 NNW-C4E-01 地块项目（注 6）	140,700	565,761,976.89	203,545,705.22	-	-	54.68	施工中	10,255,625.06	9,464,999.95	3.00	自有资金/借款	769,307,682.11
临港综合区 ZH-02 单元 D16-01 地块项目	157,162	404,235,606.51	325,229,354.56	-	-	59.18	施工中	10,173,419.27	10,173,419.27	2.91	自有资金/借款	729,464,961.07
18 地块（商办）项目（注 10）	182,871	331,039,980.63	329,216,827.25	-	-	36.11	施工中	24,567,955.56	18,612,159.25	2.83	自有资金/借款	660,256,807.88
本页小计	—	3,976,542,168.57	2,857,021,488.55	-	-	—	—	176,276,397.96	139,058,218.89	—	—	6,833,563,657.12

八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（1）重要在建工程项目本期变动情况（续）

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本期增加	转入 投资性 房地产	其他减少	工程投入占 预算比例 (%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源	期末余额
临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E11-02、E12- 01、E15-01、E16-01 地块 项目（注 14）	—	-	646,259,175.52	-	-	—	施工中	1,463,526.34	1,463,526.34	3.2	自有资金/借款	646,259,175.52
临港综合区 ZH-02 单元 D07-02 地块项目	95,564	330,010,018.41	268,462,757.97	-	-	62.63	施工中	11,036,468.42	9,721,970.62	2.95	自有资金/借款	598,472,776.38
B 单元 57-04 地块（注 16）	153,057	15,284,651.89	495,375,251.56	-	-	33.36	施工中	2,463,654.25	2,463,654.25	2.5	自有资金/借款	510,659,903.45
17-02 地块（商办）项目 （注 8）	208,392	332,866,981.18	176,984,199.13	-	-	24.47	施工中	22,386,237.46	15,918,120.66	2.83	自有资金/借款	509,851,180.31
B 单元 55A-02 地块（注 17）	150,326	10,646,673.58	453,635,750.21	-	-	30.89	施工中	2,601,250.59	2,601,250.59	2.5	自有资金/借款	464,282,423.79
南区 WH2-3 西块金谷通用 厂房项目	117,437	59,478,445.40	377,668,263.40	-	-	37.22	施工中	5,332,905.27	5,332,905.27	2.5	自有资金/借款	437,146,708.80
21-01（办公）项目	330,677	77,639,096.82	347,962,896.42	-	-	12.87	施工中	18,606,310.94	16,046,428.19	2.83	自有资金/借款	425,601,993.24
临港综合区 E10-02、E14- 01 地块项目（注 13）	249,432	170,031,577.85	214,412,341.51	-	-	15.41	施工中	1,215,314.33	1,215,314.33	3.21	自有资金/借款	384,443,919.36
本页小计	—	995,957,445.13	2,980,760,635.72	-	-	—	—	65,105,667.60	54,763,170.25	—	—	3,976,718,080.85



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

(1) 重要在建工程项目本期变动情况（续）

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本期增加	转入 投资性房地产	其他减少	工程投入 占预算比 例 (%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源	期末余额
T30-02 地块通用 厂房改扩建	61,100	177,273,524.45	167,847,954.43	-	-	56.48	施工中	3,398,986.10	3,398,986.10	2.85	自有资金/借款	345,121,478.88
WH4A-1 金谷通用 厂房项目	—	13,175.32	225,307,434.32	-	-	—	前期开发	-	-	-	自有资金	225,320,609.64
南区 WK12-2 地块 项目	103,115	6,824,008.10	213,448,249.69	-	-	21.36	施工中	2,782,851.57	2,782,851.57	2.5	自有资金/借款	220,272,257.79
临港综合区 ZH-02 单元 DI7-01 地块 项目（注 4）	157,162	139,133,189.78	75,450,406.17	-	-	59.18	施工中	1,894,083.70	1,894,083.70	2.91	自有资金/借款	214,583,595.95
南区 WK11-1 地块 项目	90,321	9,450,414.75	182,233,699.49	-	-	21.22	施工中	2,337,632.48	2,337,632.48	2.5	自有资金/借款	191,684,114.24
临港综合区 C04- 06C06-01 地块地 块项目	—	93,399,531.88	27,149,165.03	-	-	—	施工中	-	-	-	自有资金	120,548,696.91
B 单元 57-03 地块	117,558	8,885,883.43	102,888,232.14	-	-	9.51	前期开发	1,554,699.94	1,554,699.94	2.5	自有资金/借款	111,774,115.57
A-14-2 地块（智城 二期）	—	-	102,743,447.16	-	-	—	施工中	206,566.59	206,566.59	2.9	自有资金/借款	102,743,447.16
临港综合区 C07 产 业综合体（注 1）	85,227	486,440,932.29	252,790,224.60	588,073,259.13	123,977,207.72	—	已完工	30,666,684.60	-	3.15	自有资金/借款	27,180,690.04
本页小计	—	921,420,660.00	1,349,858,813.03	588,073,259.13	123,977,207.72	—	—	42,841,504.98	12,174,820.38	—	—	1,559,229,006.18



八、合并财务报表重要项目的说明（续）
(1) 重要在建工程项目本期变动情况（续）

项目 名称	预算数（万 元）	年初余额	本期增加	转入 投资性房地产	其他减少	工程投 入占预 算比例 （%）	工程进 度	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期利 息资本 化率 （%）	资金来源	期末余额
S 类住宅装修项目	14,000	3,572,527.03	50,018,806.18	26,835,167.00	-	19.11	部分已完工	-	-	-	自有资金	26,756,166.21
国培中心地块项目（注 1）	223,000	1,143,128,946.63	942,794,959.99	479,328,626.36	1,606,595,280.26	—	已完工	65,165,951.99	31,261,009.59	2.83	自有资金/借款	-
14-01 地块项目（注 1）	81,470	498,971,344.06	218,111,912.79	717,083,256.85	-	—	已完工	22,884,367.71	-	2.83	自有资金/借款	-
临港综合区 04PD-0107 单位 C13-01A 地块项目 （注 1）	69,747	356,531,848.07	198,641,785.32	408,854,474.14	146,319,159.25	—	已完工	7,063,619.59	4,011,036.95	2.9	自有资金/借款	-
临港综合区 D15-04 地 块项目（注 1）	17,389	86,622,388.41	49,971,225.20	136,593,613.61	-	—	已完工	-	-	-	自有资金	-
W9-2 地块标准厂房项 目（注 1）	12,279	125,329,106.82	36,802,978.77	161,238,634.20	893,451.39	—	已完工	5,893,289.54	-	3.02	自有资金/借款	-
南区 W28-9 地块（注 1）	11,698	46,682,644.59	52,236,936.04	98,919,580.63	-	—	已完工	-	-	-	自有资金	-
华氏医药 31-08 地块 （注 1）	39,965	231,523,486.23	132,802,921.05	364,326,407.28	-	—	已完工	5,223,734.48	3,834,042.14	2.9	自有资金/借款	-
其他在建工程项目	—	371,353,735.24	557,739,153.43	-	130,064,730.41	—	—	20,164,856.27	11,247,263.26	—	—	799,028,158.26
本页小计	—	2,863,716,027.08	2,239,120,678.77	2,393,179,760.07	1,883,872,621.31	—	—	126,395,819.58	50,353,351.94	—	—	825,784,324.47
合 计	—	15,449,224,360.91	16,596,621,627.94	3,413,360,878.99	2,007,849,829.03	—	—	715,020,590.15	480,292,185.66	—	—	26,624,635,280.83



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十四）在建工程（续）

（1）重要在建工程项目本期变动情况（续）

注 1：本年度完工转出的重大项目包括：（1）在建工程“临港综合区教育地块项目”项目竣工转入投资性房地产 432,107,859.79 元；（2）在建工程“临港综合区 C07 产业综合体”项目竣工转入投资性房地产 588,073,259.13 元，固定资产 73,315,965.17 元以及开发产品 48,410,728.53 元；（3）在建工程“国培中心地块项目”项目竣工，分别转入存货 933,234,012.12 元，固定资产 673,361,268.14 元和投资性房地产 479,328,626.36 元；（4）在建工程“14-01 地块项目”项目竣工，转入投资性房地产 717,083,256.854 元；（5）在建工程“临港综合区 04PD-0107 单位 C13-01A 地块项目”竣工转入投资性房地产 408,854,474.14 元，开发产品 146,319,159.25 元；（6）在建工程“华氏医药 31-08 地块”项目竣工，转入投资性房地产 364,326,407.28 元；（7）在建工程“临港综合区 D15-04 地块项目”竣工转入投资性房地产 136,593,613.61 元；（8）在建工程“W9-2 地块标准厂房项目”竣工，分别转入投资性房地产 161,238,634.2 元以及长期待摊费用 893,451.39 元；（9）在建工程“南区 W28-9 地块”项目竣工转入投资性房地产。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十四）在建工程（续）

注 2：截至 2024 年 12 月 31 日，“T17B-06 新建商办楼（第五中心）”中余额为 785,743,295.68 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/2) 所述银行借款之抵押物。

注 3：截至 2024 年 12 月 31 日，“临港综合区教育地块项目”中余额为 2,190,159,084.83 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/10) 所述银行借款之抵押物。

注 4：截至 2024 年 12 月 31 日，“临港综合区 ZH-02 单元 D17-01 地块项目”中余额为 214,583,595.95 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/14) 所述银行借款之抵押物（尚未办理抵押登记）。

注 5：截至 2024 年 12 月 31 日，“综合产业片区 ZH-02 单元 D14-02、D19A-02、D19B-03、D20A-02、D20B-03 地块项目”中余额为 1,797,296,947.52 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/36) 所述银行借款之抵押物。

注 6：截至 2024 年 12 月 31 日，“临港综合区 NNW-C4E-01 地块项目”中余额为 769,307,682.11 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/16) 所述银行借款之抵押物。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十四）在建工程（续）

注 7：截至 2024 年 12 月 31 日，“上海金湾 40 地块新建项目”中余额为 1,579,718,132.49 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/22）

所述银行借款之抵押物。

注 8：截至 2024 年 12 月 31 日，“17-02 地块（商办）项目”中余额为 509,851,180.31 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/23）所

述银行借款之抵押物。

注 9：截至 2024 年 12 月 31 日，“16-01 地块（商办）项目”中余额为 1,265,292,066.24 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/24）所

述银行借款之抵押物。

注 10：截至 2024 年 12 月 31 日，“18 地块（商办）项目”中余额为 660,256,807.88 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/26）所述

银行借款之抵押物。

注 11：截至 2024 年 12 月 31 日，“20-01 地块（商办）项目”中余额为 806,042,666.09 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/27）所

述银行借款之抵押物。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十四）在建工程（续）

注 12：截至 2024 年 12 月 31 日，“临港综合区 ZH-02 单元 E09-05、E13-04 地块项目”中余额为 1,044,417,170.93 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/34）所述银行借款之抵押物。

注 13：截至 2024 年 12 月 31 日，“临港综合区 E10-02、E14-01 地块项目”中余额为 384,443,919.36 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/35）所述银行借款之抵押物。

注 14：截至 2024 年 12 月 31 日，“临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E11-02、E12-01、E15-01、E16-01 地块项目”中余额为 646,259,175.52 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/37）所述银行借款之抵押物。

注 15：截至 2024 年 12 月 31 日，“南区 WK14-12 地块项目”中余额为 1,886,594,412.57 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/38）所述银行借款之抵押物。

注 16：截至 2024 年 12 月 31 日，“B 单元 57-04 地块”中余额为 510,659,903.45 元的在建工程已作为本附注八/（三十一）/注 1/39）所述银行借款之抵押物。

注 17：截至 2024 年 12 月 31 日，“B 单元 55A-02 地块”项目中余额为 464,282,423.79 元的在建工程，“W4-4 地块”项目中余额为 73,745,114.30 元的在建工程已作为长期借款的抵押物进行了抵押登记，截至 2024 年 12 月 31 日，上述借款尚未下放。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十五）使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	77,157,419.57	234,315,176.93	27,233,984.39	284,238,612.11
其中：房屋及建筑物	77,157,419.57	234,315,176.93	27,233,984.39	284,238,612.11
二、累计折旧额合计	24,162,786.67	30,581,003.83	12,643,949.06	42,099,841.44
其中：房屋及建筑物	24,162,786.67	30,581,003.83	12,643,949.06	42,099,841.44
三、使用权资产减值准备金额合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
四、账面价值合计	52,994,632.90	——	——	242,138,770.67
其中：房屋及建筑物	52,994,632.90	——	——	242,138,770.67



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十六）无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	448,105,906.42	42,165,115.94	154,170,401.76	336,100,620.60
其中：土地使用权	412,339,746.27	-	152,918,571.98	259,421,174.29
软件	35,750,859.15	42,165,115.94	1,249,329.78	76,666,645.31
商标权	15,301.00	-	2,500.00	12,801.00
二、累计摊销额合计	130,193,813.93	20,657,453.51	61,864,332.70	88,986,934.74
其中：土地使用权	105,198,941.52	9,567,529.90	61,332,783.98	53,433,687.44
软件	24,980,030.58	11,089,673.59	529,256.87	35,540,447.30
商标权	14,841.83	250.02	2,291.85	12,800.00
三、无形资产减值准备金额	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
四、账面价值合计	317,912,092.49	—	—	247,113,685.86
其中：土地使用权	307,140,804.75	—	—	205,987,486.85
软件	10,770,828.57	—	—	41,126,198.01
商标权	459.17	—	—	1.00

（十七）商誉

（1）商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海美亚金桥能源有限公司	75,815,620.22	-	-	75,815,620.22
上海晶田电子有限公司	8,077,534.19	-	-	8,077,534.19
上海华氏医药储运有限公司	8,363,022.60	-	-	8,363,022.60
上海金桥智能网联汽车发展有限公司	-	2,882,958.22	-	2,882,958.22
合计	92,256,177.01	2,882,958.22	-	95,139,135.23



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十七）商誉（续）

（2）商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海美亚金桥能源有限公司	-	-	-	-
上海晶田电子有限公司	-	-	-	-
上海华氏医药储运有限公司	-	-	-	-
上海金桥智能网联汽车发展有限公司	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-

公司于年末已执行相关商誉减值测试，相关资产组的可收回金额高于包含商誉的资产组账面价值，本期毋须计提减值准备。

（十八）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	72,708,467.99	107,870,732.56	35,253,031.43	15,801,237.44	129,524,931.68	处置子公司
临时设施	21,675,040.53	9,437,000.92	7,988,338.26	3,710.44	23,119,992.75	处置子公司
合 计	94,383,508.52	117,307,733.48	43,241,369.69	15,804,947.88	152,644,924.43	——



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税
	资产/负债	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异
一、递延所得税资产	1,900,019,800.17	7,620,995,055.27	1,553,167,025.42	6,221,987,463.78
内部交易未实现利润	641,925,822.17	2,567,703,288.76	619,235,566.97	2,476,942,268.02
预提未缴纳的土地增值税	406,874,077.68	1,627,496,310.76	342,397,760.80	1,369,591,043.19
房地产特殊涉税事项-视同销售	534,803,842.59	2,139,215,370.26	388,963,188.35	1,555,852,753.38
预提成本、费用	93,623,547.13	374,494,188.52	-	-
递延收益	85,762,326.98	349,966,922.01	85,212,932.54	348,697,011.14
使用权资产	63,205,341.84	266,454,800.16	-	-
应收款项坏账准备	55,251,954.78	221,262,385.48	56,734,218.02	227,299,947.68
可抵扣亏损	4,112,384.09	16,449,536.35	48,166,396.03	192,665,584.11
存货预计成本差异	3,686,149.41	14,744,597.69	3,731,358.51	14,925,434.10
其他非流动金融资产	2,918,057.97	11,672,231.89	1,024,587.79	4,098,351.15
其他权益工具投资公允价值变动	1,875,000.00	7,500,000.00	1,875,000.00	7,500,000.00
合同资产减值准备	2,047,997.41	8,302,230.95	910,766.24	3,753,306.27
交易性金融资产公允价值变动	3,053,661.54	12,214,646.15	2,831,307.55	11,325,230.21
其 他	879,636.58	3,518,546.29	2,083,942.62	9,336,534.53
二、递延所得税负债	432,217,397.56	1,741,257,683.49	296,531,599.19	1,186,169,672.26
内部交易形成的土地增值税	35,800,662.93	143,202,651.73	38,326,120.26	153,304,481.05
其他权益工具投资公允价值变动	263,984,605.54	1,055,938,422.06	197,504,470.95	790,034,346.16
非同一控制合并可辨认资产 公允价值超过原账面价值影响	34,233,820.10	136,935,280.40	35,015,701.90	140,062,807.63
内部交易未实现亏损	4,421,325.57	17,685,302.28	3,128,399.33	12,513,597.34
固定资产税会差异	3,839,761.05	15,359,044.18	3,995,324.02	15,981,296.03
其他非流动金融资产公允价值变动	34,023,009.49	136,092,037.94	18,511,513.00	74,046,051.99
租赁负债	55,914,212.88	236,044,944.90	50,069.72	227,092.06



合并财务报表重要项目的说明（续）

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债（续）

（2）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵消后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵消后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	55,594,671.77	1,844,425,128.40	-	1,553,167,025.42
递延所得税负债	55,594,671.77	376,622,725.79	-	296,531,599.19

（3）未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	428,652,076.04	420,614,984.83
可抵扣亏损	528,862,815.02	575,727,663.44
视同销售形成的可抵扣暂时 性时间差异	76,260,017.04	76,260,017.04
合 计	1,033,774,908.10	1,072,602,665.31

1）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额
2024 年	—	91,040,737.75
2025 年	55,168,130.68	65,595,852.18
2026 年	151,883,009.73	157,426,392.64
2027 年	141,734,286.92	153,829,141.22
2028 年	76,047,140.34	97,725,532.01
2029 年	91,122,226.80	-
2030 年	1,296,261.53	1,296,261.53
2031 年	2,288,970.54	2,288,970.54
2032 年	5,330,694.64	6,524,775.57
2033 年	1,942,916.07	-
2034 年	2,049,177.77	-
合 计	528,862,815.02	575,727,663.44

注：税前可弥补亏损额以主管税务部门认定数为准。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十）其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付非住宅类土地出让金	2,646,277,100.00	2,603,480,000.00
之江大厦（注 1）	101,243,456.55	101,243,456.55
采购长期资产预付款	-	5,572,383.03
待回收上海金桥国际科技发展实业 总公司股权投资款（注 2）	4,100,000.00	4,100,000.00
普庆路 301 弄 108 号 302 室商品房	1,930,000.00	1,930,000.00
代管维修基金	594,826.03	593,693.03
其 他	342,019.70	684,038.90
小 计	2,754,487,402.28	2,717,603,571.51
减：减值准备	87,809,620.55	87,809,620.55
合 计	2,666,677,781.73	2,629,793,950.96

注 1：之江大厦系位于上海市浦东新区浙桥路的房地产项目，由于之江大厦至今尚未达到可使用状态，导致业主无法入住，纠纷不断。根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会于 2010 年 8 月 10 日下发的《关于之江大厦物业收购方案的意见》（浦国资联（2010）第 108 号）（以下简称“意见”），本公司对之江大厦产权进行收购，并将考虑对其进行后续修缮或重建。截至期末本公司已累计收购之江大厦房屋共 135 套物业，总面积为 14,611.53 平方米，原值为 101,243,456.55 元，已计提减值准备 83,709,620.55 元。

注 2：上述款项已于前期全额计提减值准备。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十一）资产减值准备

项 目	期初余额	本期计提增加	本期减少	期末余额
应收款项坏账准备	388,638,595.42	-1,349,255.70	568,706.37	386,720,633.35
存货跌价准备	346,840.67		346,840.67	-
合同资产减值准备	3,753,306.27	4,548,924.68	-	8,302,230.95
长期股权投资减值准备	200,000.00	-	-	200,000.00
固定资产减值准备	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
其他非流动资产减值准备	87,809,620.55	-	-	87,809,620.55
合 计	530,748,362.91	3,199,668.98	915,547.04	533,032,484.85



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十二）短期借款

（1）短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	5,355,500,000.00	5,807,253,689.40
保证借款（注）	768,340,000.00	768,340,000.00
短期借款应付利息	3,923,443.16	4,795,068.70
合 计	6,127,763,443.16	6,580,388,758.10

注：期末保证借款中，借款 753,340,000.00 元由上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入，由子公司金桥股份提供担保；借款 10,000,000.00 元由子公司上海新金桥国际物流有限公司借入，由本公司提供担保；借款 5,000,000.00 元由子公司上海金海报关实业有限公司借入，由子公司上海新金桥国际物流有限公司担保。

（二十三）应付账款

（1）应付账款情况表

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,733,551,889.89	2,510,885,601.52
1-2 年	1,220,870,946.77	139,346,218.93
2-3 年	92,388,032.05	423,112,090.27
3 年以上	554,958,233.69	597,531,825.50
合 计	4,601,769,102.40	3,670,875,736.22



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十三）应付账款（续）

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
上海建工七建集团有限公司	664,403,295.01	尚未完成结算
上海建工一建集团有限公司	185,011,472.59	尚未完成结算
上海建工四建集团有限公司	144,709,124.14	尚未完成结算
上海建工集团股份有限公司	119,765,674.09	尚未完成结算
合 计	1,113,889,565.83	——

（3）本报告期末应付账款无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项或其他关联方款项。

（二十四）预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	145,969,390.48	136,653,062.34
1 年以上	105,062,207.83	106,086,473.41
合 计	251,031,598.31	242,739,535.75

（1）账龄超过 1 年的重要预收账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
上海国际油漆有限公司	55,344,073.16	预收土地租金
中欧国际工商学院	49,718,134.67	预收土地租金
合 计	105,062,207.83	

（2）本报告期末预收账款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十五）合同负债

项 目	期末余额	期初余额
房产销售款	17,262,414,654.80	12,478,046,744.01
酒店房费	8,803,840.82	10,815,285.77
预收物业费	-	1,299,823.42
预收其他合同款项	112,255,124.47	55,997,059.90
合 计	17,383,473,620.09	12,546,158,913.10

（二十六）应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	74,852,112.18	462,307,562.54	461,371,698.35	75,787,976.37
二、离职后福利-设定提存计划	763,907.73	57,808,953.93	57,841,615.80	731,245.86
三、辞退福利	-	149,410.20	149,410.20	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	75,616,019.91	520,265,926.67	519,362,724.35	76,519,222.23



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十六）应付职工薪酬（续）

（2）短期薪酬列示

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	54,681,477.83	376,684,981.58	374,487,166.50	56,879,292.91
二、职工福利费	18,523,966.59	17,837,497.58	19,009,497.58	17,351,966.59
三、社会保险费	478,915.24	28,693,826.91	28,760,290.66	412,451.49
其中：医疗保险费	448,244.86	25,221,513.48	25,285,156.33	384,602.01
工伤保险费	15,940.17	662,057.47	664,408.18	13,589.46
生育保险费	14,730.21	204,309.96	204,780.15	14,260.02
外劳力综合保险金	-	458,482.06	458,482.06	-
残疾人就业保障金	-	2,147,463.94	2,147,463.94	-
四、住房公积金	8,946.00	31,291,910.00	31,291,910.00	8,946.00
五、工会经费和职工教育经费	1,158,806.52	6,631,225.97	7,005,713.11	784,319.38
六、因解除劳动关系给予的补偿	-	1,168,120.50	817,120.50	351,000.00
合 计	74,852,112.18	462,307,562.54	461,371,698.35	75,787,976.37

（3）设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	740,758.53	51,154,802.23	51,186,474.29	709,086.47
二、失业保险费	23,149.20	5,040,576.40	5,041,566.21	22,159.39
三、企业年金缴费	-	1,613,575.30	1,613,575.30	-
合 计	763,907.73	57,808,953.93	57,841,615.80	731,245.86



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十七）应交税费

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,884,546,858.34	1,440,596,084.48
企业所得税	348,766,790.67	499,408,315.44
增值税	8,125,517.95	16,949,011.12
土地使用税	4,813,725.91	4,709,349.55
个人所得税	5,196,335.59	6,633,236.24
房产税	66,054,214.11	59,675,471.12
教育费附加	3,512,046.11	5,191,379.02
城市维护建设税	1,935,835.56	3,817,726.84
印花税	4,629,570.61	9,980,585.46
其 他	23,302.39	25,263.87
合 计	2,327,604,197.24	2,046,986,423.14

（二十八）其他应付款

种 类	期末余额	期初余额
应付利息（注）	-	-
应付股利	2,841,887.67	2,841,887.67
其他应付款	4,129,101,508.35	5,738,489,051.31
合 计	4,131,943,396.02	5,741,330,938.98

注：期末基于实际利率法计提的金融工具的利息已包含在相应金融工具的账面余额中。

（1）应付股利

项 目	期末余额	期初余额
上海南汇工业园区投资发展有限公司 账面应付股东股利	2,841,887.67	3,753,887.67



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十八）其他应付款（续）

（2）其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
专项拨款	1,978,423,763.97	2,771,761,272.78
购房意向金	30,989,209.30	1,156,424,886.72
往来款及暂收款	1,173,893,031.50	917,880,764.93
押金及保证金	624,299,475.60	604,905,078.99
专项工程款	184,100,463.56	121,895,253.08
代收代付款	56,463,152.58	79,732,829.81
应付养吸劳人员费用	16,916,739.84	18,784,584.00
房屋维修基金	16,247,687.34	14,937,639.06
应付拆迁补偿款	6,983,172.40	6,983,172.40
其 他	40,784,812.26	45,183,569.54
合 计	4,129,101,508.35	5,738,489,051.31

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
惠南大居安置房及过渡费补偿专项拨款及孳息	899,731,792.88	专项拨款，尚未结算
金桥南区土地补偿款	420,000,000.00	专项拨款，尚未结算
罗山路地块项目	302,377,219.20	专项拨款，尚未结算
南汇工业园区土地开发专项拨款	119,270,860.57	专项拨款，尚未结算
合 计	1,741,379,872.65	——

3) 本报告期末其他应付款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位，
应付其他关联方款项详见本附注十二/（五）/（2）所示。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（二十九）一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的公司债券（注 1）	2,999,795,241.56	2,999,946,957.16
一年内到期的中期票据（注 2）	1,119,820,000.00	2,219,438,166.25
一年内到期的企业债（注 3）	999,763,373.13	-
一年内到期的 CMBS（注 4）	52,937,500.00	-
一年内到期的信用借款	1,714,988,266.00	1,873,168,333.00
一年内到期的抵押借款（注 5）	1,010,850,000.00	424,500,000.00
一年内到期的保证借款	106,240,000.00	83,050,000.00
一年内到期的抵押、质押及保证借款	-	137,000,000.00
公司债券应付利息	151,778,889.76	141,194,913.67
中期票据应付利息	134,942,175.41	81,693,157.15
企业债券应付利息	44,021,917.43	43,765,479.07
CMBS 应付利息	19,388,424.41	-
长期借款应付利息	30,730,257.82	16,560,920.96
一年内到期的租赁负债	44,293,597.17	10,238,692.14
合 计	8,429,549,642.69	8,030,556,619.40

注 1：上述期末公司债券系由本公司发行，详见本附注八/（三十二）/注 10 所述。

注 2：上述期末中期票据系由本公司及子公司金桥股份发行，详见本附注八/（三十二）/注 1 及注 2 所述。

注 3：上述期末企业债系由本公司发行，详见本附注八/（三十二）/注 16 所述。

注 4：上述期末 CMBS 详见本附注八/（三十二）/注 17 及注 18 所述。

注 5：上述期末一年内到期的抵押借款中，借款 230,000,000.00 元系子公司金桥股份借入，借款总额度 990,000,000.00 元，借款期限 10 年，自 2015 年 11 月 27 日至 2025 年 11 月 26 日，自 2017 年起分期偿还，借款抵押物系子公司金桥股份“金闽园”项目的房屋产权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/1 所述。其他剩余期末一年内到期的长期借款的抵押物情况详见本附注八/（三十一）/注 1 所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十）其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期融资债券	-	1,000,000,000.00
短期融资债券应付利息	-	1,920,000.00
待转增值税	1,539,720,003.86	879,478,510.45
代收款（注 1）	2,938,032.22	2,938,151.09
合 计	1,542,658,036.08	1,884,336,661.54

注 1：上述代收款系代收水电费、有线电视费、垃圾清运费等。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款（注 1）	20,260,196,539.38	9,685,947,328.03
保证借款（注 2）	2,198,842,720.43	1,732,460,000.00
抵押、质押及保证	-	185,730,000.00
信用借款	15,440,581,041.04	7,177,300,691.94
小 计	37,899,620,300.85	18,781,438,019.97
减：一年内到期的长期借款	2,832,078,266.00	2,517,743,333.00
其中：抵押借款	1,010,850,000.00	424,500,000.00
保证借款	106,240,000.00	83,050,000.00
抵押、质押及保证	-	137,000,000.00
信用借款	1,714,988,266.00	1,873,193,333.00
一年后到期的长期借款	35,067,542,034.85	16,263,694,686.97

注 1：上述期末抵押借款中：

1) 借款 180,000,000.00 元与本附注八/（二十九）项下抵押借款 40,000,000.00 元系子公司金桥股份借入，借款总额度 400,000,000.00 元，借款期限 9 年，自 2020 年 5 月 18 日至 2029 年 4 月 18 日，自 2025 年 4 月起分期偿还。借款抵押物系子公司金桥股份“OFFICE PARK II 金海园”项目的房屋产权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/2）所述。

2) 借款 387,000,000.00 元系子公司金桥股份借入，借款总额度为 2,000,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2021 年至 2041 年日止，自 2027 年 3 月起分期偿还。借款的抵押物系该公司“T17B-06 新建商办楼（第五中心）”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（十四）/注 2 所述。

3) 借款 1,110,990,000.00 元与本附注八/（二十九）下抵押借款 452,000,000.00 元系子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司借入，为银团借款，借款总额度为 2,000,000,000.00 元，借款期限 10 年，自 2018 年 5 月 29 日至 2027 年 12 月 31 日止，自 2020 年 4 月起分期偿还。借款抵押物系该公司“北郊未来产业园”项目的房屋产权，详见本附注八/（六）/（6）/2）、本附注八/（十二）/（1）/注 4/3）以及本附注八/（十三）/（1）/注 3 所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款（续）

注 1：上述期末抵押借款中（续）：

4) 借款 59,229,735.70 元系子公司上海两港投资发展有限公司借入，借款总额度为 358,000,000.00 元，借款期限 20 年。借款抵押物系该公司长运物流地块的土地使用权，详见本附注八/（六）/（4）/5 所述。

5) 借款 555,714,908.03 元系子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司借入，借款总额度为 900,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2020 年 12 月至 2040 年 12 月。借款抵押物系该公司“智荟园一期”项目的房屋产权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/7 所述。

6) 借款 187,964,697.21 元系子公司上海新金桥国际物流有限公司借入，借款总额度为 277,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2022 年 12 月 28 日至 2042 年 12 月 27 日。借款抵押物系该公司“外高桥 F23-05 地块仓库”项目的房屋产权及土地使用权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/12 所述。

7) 借款 1,250,867,418.08 元与本附注八/（二十九）下抵押借款 100,000,000.00 元系子公司上海综舜建设开发有限公司有限公司借入，借款总额度 3,300,000,000.00 元，借款期限 5 年，自 2023 年 5 月起至 2028 年 3 月止，自 2025 年 6 月起分期偿还。借款抵押物系该公司“上海临港综合区 E03B-01,E04A-01,E04B-01,E07-01,E08-01 地块”项目的土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（5）/3 所述。

8) 借款 1,632,274,118.86 元系子公司上海综诺建设开发有限公司借入，借款总额度 2,900,000,000.00 元，借款期限 4 年，自 2023 年 4 月起至 2027 年 12 月止，自 2026 年 6 月起分期偿还，借款抵押物系该公司“上海临港综合区 E01-04,E02A-01,E03A-01 地块”项目的土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（5）/4 所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款（续）

注 1：上述期末抵押借款中（续）：

9) 借款 769,328,331.62 元系子公司上海综奥建设开发有限公司借入，借款总额度为 1,130,000,000.00 元，借款期限 5 年，自 2023 年 6 月起至 2028 年 6 月止。自 2026 年 11 月起分期偿还，借款抵押物系该公司“上海临港综合区 E05-04,E06-01 地块”项目的土地使用权及在建工程。详见本附注八/（六）/（5）/5）所述。

10) 借款 1,238,241,378.12 元系子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司借入，借款总额度 2,160,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年 12 月至 2043 年 8 月。借款抵押物系该公司“临港综合区教育地块项目”的土地使用权及在建工程，详见本附注八/（十四）/注 3 所述。

11) 借款 279,445,637.74 元与本附注八/（二十九）项下抵押借款 25,000,000.00 元系子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司借入，借款总额度 460,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年 7 月至 2043 年 6 月。借款抵押物系该公司“A01 地块厂房”项目的房屋产权及土地使用权，详见本附注八/（六）/（6）/5）及本附注八/（十二）/（1）/注 4/8）所述。

12) 借款 236,624,430.09 元与本附注八/（二十九）项下抵押借款 100,000,000.00 元系子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司借入，借款总额度 800,000,000.00 元，借款期限 5 年，自 2023 年 9 月至 2028 年 9 月。借款抵押物系该公司“D23-01 地块项目”项目的土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（6）/1）及本附注八/（十二）/（1）/注 4/13）所述。

13) 借款 204,218,488.00 元与本附注八/（二十九）项下抵押借款 7,750,000.00 元系子公司上海综智投资开发有限公司借入，借款总额度 496,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年 8 月至 2043 年 8 月。借款抵押物系该公司“C10-01 地块项目厂房”的房屋产权及土地使用权，详见本附注八/（六）/（6）/4）及本附注八/（十二）/（1）/注 4/9）所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款（续）

注 1：上述期末抵押借款中（续）：

14) 借款 127,666,731.63 元系子公司上海综新建设开发有限公司借入，借款总额度 297,500,000.00 元，借款期限 25 年，自 2024 年 2 月至 2049 年 2 月。借款抵押物系该公司“综合产业片区 ZH-02 单元 D17-01 地块”自持租赁住房项目未来形成的地上建筑物（尚未办理抵押登记），详见本附注八/（十四）/注 4 所述。

15) 借款 320,152,615.42 元系子公司上海综宏建设开发有限公司借入，借款总额度 560,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年 6 月至 2043 年 5 月。借款抵押物系该公司“临港综合区 04PD-0107 单位 C13-01A 地块项目”房屋产权及土地使用权，详见本附注八/（六）/（6）/3 及本附注八/（十二）/（1）/注 4/14 所述。

16) 借款 453,659,727.10 元系子公司上海综凡建设开发有限公司借入，借款总额度 1,054,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年 10 月至 2043 年 9 月。借款抵押物系该公司“临港综合区 NNW-C4E-01 地块项目”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（十四）/注 6 所述。

17) 借款 201,819,296.21 元系子公司上海华氏医药储运有限公司借入，借款总额度 275,000,000.00 元，借款期限 18 年，自 2023 年 4 月至 2041 年 3 月。借款抵押物系该公司“31-08 地块项目”的房屋产权及土地使用权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/4 所述。

18) 借款 588,316,441.11 元系子公司上海综皓建设开发有限公司借入，借款总额度 1,330,000,000.00 元，借款期限 5 年，自 2023 年 11 月至 2028 年 10 月。借款抵押物系该公司“临港 F09-01 住宅用地”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（5）/2 所述。

19) 借款 366,500,000.00 元与本附注八/（二十九）项下抵押借款 2,500,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司借入，借款总额度 441,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年 3 月 27 日至 2043 年 3 月 27 日，自 2025 年 6 月起分期偿还。借款抵押物系该公司“金桥南区高端智能制造产业园标准厂房”的房屋产权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/5 所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款（续）

注 1：上述期末抵押借款中（续）：

20) 借款 176,555,646.71 元与本附注八/（二十九）项下抵押借款 3,600,000.00 元系子公司上海广谊实业有限公司借入，借款总额度 247,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2022 年 1 月 18 日至 2042 年 1 月 17 日，自 2024 年 6 月起分期偿还。借款抵押物系该公司“金桥北区 34 号地块通用厂房”的房屋产权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/6) 所述。

21) 借款 171,770,000.00 元系本公司借入，借款总额度 173,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2021 年至 2041 年。借款抵押物系本公司“WK9-5 地块厂房”的房屋产权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/10) 所述。

22) 借款 1,349,239,210.83 元系本公司借入，借款总额度 2,380,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年至 2044 年。借款抵押物系本公司“上海金湾 40 地块新建项目”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（十四）/注 7 所述。

23) 借款 496,662,779.30 元系本公司借入，借款总额度 1,780,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年至 2043 年。借款抵押物系本公司“17-02 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（4）/1) 以及本附注八/（十四）/注 8 所述。

24) 借款 1,247,645,327.50 元系本公司借入，借款总额度 3,352,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年至 2043 年。借款抵押物系本公司“16-01 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（4）/2) 以及本附注八/（十四）/注 9 所述。

25) 借款 624,398,417.78 元系本公司借入，借款总额度 700,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年至 2043 年。借款抵押物系本公司“14-01 地块项目”的房屋产权及土地使用权，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/11) 所述。

26) 借款 144,269,071.26 元系本公司借入，借款总额度 1,300,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年至 2044 年。借款抵押物系本公司“18 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（4）/3) 以及本附注八/（十四）/注 10 所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款（续）

注 1：上述期末抵押借款中（续）：

27) 借款 421,687,075.41 元系本公司借入，借款总额度 2,000,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年至 2044 年。借款抵押物系本公司“20-01 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（4）/4）以及本附注八/（十四）/注 11 所述。

28) 借款 144,756,464.48 元系子公司上海耘桥置业有限公司借入，借款总额度 1,200,000,000.00 元，借款期限 5 年，自 2024 年 7 月 15 日至 2029 年 7 月 13 日止，自 2028 年起分期偿还，借款抵押物系该公司祝桥镇三八村 73 丘的土地使用权，详见本附注八/（六）/（5）/1）所述。

29) 借款 83,582,950.00 元系子公司上海耘北置业有限公司借入，借款总额度 990,000,000.00 元，借款期限 4 年，自 2024 年 3 月 25 日至 2028 年 3 月 24 日止，自 2026 年 3 月 26 日起分期偿还，借款抵押物系该公司嘉兴路街道 138 街坊 23 丘土地使用权，详见本附注八/（六）/（5）/6）所述。

30) 借款 78,897,361.25 元与本附注八/（二十九）项下抵押借款 50,000,000.00 元系子公司上海耘北置业有限公司借入，借款总额度 690,000,000.00 元，借款期限 3 年，自 2023 年 12 月 27 日至 2026 年 12 月 28 日止，自 2025 年 6 月 26 日起分期偿还，借款抵押物系该公司嘉兴路街道 135 街坊 15 丘土地使用权，详见本附注八/（六）/（5）/7）所述。

31) 借款 71,089,888.51 元系子公司上海金祉置业有限公司借入，借款额度 647,200,000.00 元，借款期限 5 年，借款抵押物系该公司“C-04D-04 地块项目”的土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（5）/8）所述。

32) 借款 60,480,231.55 元系子公司上海金祉置业有限公司借入，借款额度 557,200,000.00 元，借款期限 5 年，借款抵押物系该公司“C-04B-05 地块项目”的土地使用权及在建工程，详见本附注八/（六）/（5）/9）所述。

33) 借款 118,041,299.88 元系子公司上海金祉置业有限公司借入，借款额度 1,268,000,000.00 元，借款期限 5 年，借款抵押物系该公司“W03-03a 地块项目”的土地使用权及在建工程（尚未办理抵押登记），详见本附注八/（六）/（5）/10）所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款（续）

注 1：上述期末抵押借款中（续）：

34) 借款 706,533,685.98 元系子公司上海综荟建设开发有限公司借入，借款总额度 1,388,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年 1 月至 2044 年 1 月。借款抵押物系该公司“临港综合区 ZH-02 单元 E09-05、E13-04 地块项目”的在建工程及土地使用权，详见本附注八/（十四）/注 12 所述。

35) 借款 173,965,018.87 元系子公司上海综荟建设开发有限公司借入，借款总额度 90,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年 6 月至 2044 年 5 月。借款抵押物系该公司“临港综合区 E10-02、E14-01 地块项目”的在建工程及土地使用权，详见本附注八/（十四）/注 13 所述。

36) 借款 1,265,902,801.16 元系子公司上海综胜建设开发有限公司借入，借款总额度 2,700,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年 2 月至 2043 年 11 月。借款抵押物系该公司“综合产业片区 ZH-02 单元 D14-02、D19A-02、D19B-03、D20A-02、D20B-03 地块项目”在建工程及土地使用权，详见本附注八/（十四）/注 5 所述。

37) 借款 405,790,052.48 元系子公司上海综越建设开发有限公司借入，借款总额度 2,900,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年 9 月至 2044 年 5 月。借款抵押物系“临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E11-02、E12-01、E15-01、E16-01 地块项目”的在建工程及土地使用权，详见本附注八/（十四）/注 14 所述。

38) 借款 1,240,097,891.77 元系子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司借入，借款总额度 3,200,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年 4 月 22 日至 2044 年 4 月 21 日，自 2027 年 10 月起分期偿还。借款抵押物系该公司“金谷智能终端制造基地 WK14-12 地块项目”的在建工程及土地使用权，详见本附注八/（十四）/注 15 所述。

39) 借款 117,967,409.74 元系子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司借入，借款总额度 1,235,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年 8 月 21 日至 2042 年 7 月 18 日，自 2027 年起分期偿还。借款抵押物系该公司“金湾智能终端产业园 B 单元 57-04 地块项目”的在建工程及土地使用权，详见本附注八/（十四）/注 16 所述。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十一）长期借款（续）

注 2：上述期末保证借款中：

1) 借款 424,060,000.00 元与本附注八/（二十九）下保证借款 47,240,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入，借款总额度为 700,000,000.00 元，借款期限 15 年，自 2018 年 8 月 10 日至 2033 年 7 月 20 日止，自 2020 年 10 月起分期偿还。该借款由子公司金桥股份提供担保。

2) 借款 527,000,000.00 元与本附注八/（二十九）下保证借款 10,000,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入，借款总额度为 990,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2021 年 1 月 28 日至 2041 年 1 月 27 日止，将于 2024 年 1 月起分期偿还。该借款由子公司金桥股份提供担保。

3) 借款 130,000,000.00 元与本附注八/（二十九）下保证借款 10,000,000.00 元系子公司上海由川企业管理有限公司借入，借款总额度为 450,000,000.00 元，借款期限 155 个月，自 2024 年 1 月 15 日至 2036 年 12 月 15 日，自 2025 年 12 月 21 日起分期偿还。该借款由子公司金桥股份提供担保。

4) 借款 470,000,000.00 元与本附注八/（二十九）下保证借款 24,000,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司借入，借款总额度为 700,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2019 年 1 月 26 日至 2039 年 1 月 25 日止。该借款由本公司提供担保。

5) 借款 226,166,132.00 元与本附注八/（二十九）下保证借款 5,000,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司借入。借款总额度为 300,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2022 年 12 月 12 日至 2042 年 12 月 15 日止。该借款由本公司提供担保。

6) 借款 310,976,588.43 元系子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司借入。借款总额度为 5,600,000,000.00 元，借款期限 25 年，自 2024 年 11 月 15 日至 2049 年 11 月 14 日止。该借款由本公司提供担保。

7) 借款 4,400,000.00 元与本附注八/（二十九）下保证借款 10,000,000.00 元系子公司上海新金桥环保有限公司借入。借款总额度为 40,000,000.00 元，借款期限 5 年，自 2022 年 1 月 4 日至 2026 年 12 月 31 日止。该借款由本公司提供担保。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券

项 目	期末余额	期初余额
中期票据	8,779,025,606.28	6,565,858,652.31
公司债	10,055,254,055.92	9,396,528,804.75
企业债	2,998,802,032.08	2,998,114,037.53
CMBS	2,739,952,000.00	-
合 计	24,573,033,694.28	18,960,501,494.59
减：一年内到期的应付债券	5,172,316,114.69	5,219,385,123.41
其中：一年内到期的公司债券	2,999,795,241.56	2,999,946,957.16
一年内到期的中期票据	1,119,820,000.00	2,219,438,166.25
一年内到期的企业债	999,763,373.13	-
一年内到期的 CMBS	52,937,500.00	-
一年后到期的应付债券	19,400,717,579.59	13,741,116,371.18



八、合并财务报表重要项目的说明（续）
(三十二) 应付债券（续）

项 目	面 值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/回售	按面值计提利息	溢折价摊销	本期支付利息	期末余额
20 金桥开发 MTN001（注 1） （注 19）	900,000,000.00	2020/5/9	5 年	900,000,000.00	899,280,000.00	-	29,274,000.00	540,000.00	29,274,000.00	899,820,000.00
20 沪金桥 MTN001（注 2） （注 19）	600,000,000.00	2020/6/17	3+2 年	600,000,000.00	220,243,556.46	-	6,380,000.00	-243,556.46	6,380,000.00	220,000,000.00
21 金桥开发 MTN001（注 1）	600,000,000.00	2021/8/19	3 年	600,000,000.00	599,790,000.00	-600,000,000.00	19,080,000.00	210,000.00	19,080,000.00	-
21 金桥集团 MTN001（注 2） （注 5）	1,400,000,000.00	2021/8/31	3+2 年	1,400,000,000.00	1,399,404,609.79	-1,380,000,000.00	30,478,191.78	595,390.21	45,780,000.00	20,000,000.00
22 金桥集团 MTN001（注 3）	1,200,000,000.00	2022/11/18	5 年	1,200,000,000.00	1,199,106,843.23	-	37,200,000.00	220,173.68	37,200,000.00	1,199,327,016.91
23 金桥集团 MTN001（注 3）	800,000,000.00	2023/4/12	3 年	800,000,000.00	800,353,642.83	-	24,400,000.00	-1,010,628.22	24,400,000.00	799,343,014.61
23 金桥开发 MTN001（注 4）	1,450,000,000.00	2023/8/28	3 年	1,450,000,000.00	1,447,680,000.00	-	14,197,916.66	870,000.00	14,197,916.66	1,448,550,000.00
24 金桥集团 MTN001（注 6）	2,000,000,000.00	2024/1/18	5 年	2,000,000,000.00	-	1,994,339,622.64	56,597,802.20	1,018,849.00	-	1,995,358,471.64
24 金桥集团 MTN002A（注 7）	1,000,000,000.00	2024/8/30	5 年	1,000,000,000.00	-	999,528,301.89	8,008,516.48	30,396.70	-	999,558,698.59
24 金桥集团 MTN002B（注 7）	400,000,000.00	2024/8/30	10 年	400,000,000.00	-	398,867,924.53	3,622,417.58	33,813.33	-	398,901,737.86
24 金桥开发 MTN001（注 8）	800,000,000.00	2024/8/9	5 年	800,000,000.00	-	798,000,000.00	7,153,333.33	166,666.67	-	798,166,666.67
中期票据小计	11,150,000,000.00	—	—	11,150,000,000.00	6,565,858,652.31	2,210,735,849.06	236,392,178.03	2,431,104.91	176,311,916.66	8,779,025,606.28



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

项 目	面 值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/回售	按面值计提利息	溢折价摊销	本期支付利息	期末余额
21 金桥 03 第一次 转售后（注 9）	1,000,000,000.00	2022/5/7	1+1 年	1,000,000,000.00	550,000,000.00	-550,000,000.00	5,778,055.56	-	17,050,000.00	-
21 金桥 03 第二次 转售后（注 9）	450,000,000.00	2023/5/11	1 年	450,000,000.00	450,532,828.30	-450,000,000.00	4,882,500.00	-532,828.30	13,950,000.00	-
21 金桥 04 （注 10）	2,000,000,000.00	2021/12/23	3 年	2,000,000,000.00	1,999,414,128.86	-2,000,000,000.00	66,509,589.04	585,871.14	68,000,000.00	-
22 金桥 01 （注 10）（注 19）	500,000,000.00	2022/1/18	3 年	500,000,000.00	499,831,985.12	-	16,250,000.00	164,295.89	16,250,000.00	499,996,281.01
22 金桥 02 （注 10）（注 19）	740,000,000.00	2022/3/14	3 年	740,000,000.00	739,715,503.54	-	25,012,000.00	235,859.11	25,012,000.00	739,951,362.65
22 金桥 03 （注 10）（注 19）	1,000,000,000.00	2022/3/28	3 年	1,000,000,000.00	999,603,106.60	-	34,500,000.00	318,680.84	34,500,000.00	999,921,787.44
22 金桥 04 （注 10）（注 19）	760,000,000.00	2022/4/19	3 年	760,000,000.00	759,684,133.14	-	25,004,000.00	241,677.32	25,004,000.00	759,925,810.46
22 金桥债（注 11）	1,300,000,000.00	2022/11/15	5 年	1,300,000,000.00	1,299,387,555.56	-	38,871,943.50	306,222.22	38,871,943.50	1,299,693,777.78
23 金桥 01 债 （注 12）	1,000,000,000.00	2023/3/6	5 年	1,000,000,000.00	999,528,888.89	-	26,583,333.33	235,555.55	26,583,333.33	999,764,444.44
23 金桥 01 （注 13）	1,100,000,000.00	2023/10/24	3+2 年	1,100,000,000.00	1,098,830,674.74	-	34,650,000.00	404,552.50	34,650,000.00	1,099,235,227.24
24 金桥 02 （注 14）	1,660,000,000.00	2024/4/26	5 年	1,660,000,000.00	-	1,658,433,962.26	30,659,835.16	202,910.09	-	1,658,636,872.35
24 金桥 03 （注 15）	500,000,000.00	2024/12/18	3+3+3 年	500,000,000.00	-	499,528,301.89	357,142.86	5,502.84	-	499,533,804.73
24 金桥 04 （注 15）	1,500,000,000.00	2024/12/18	5 年	1,500,000,000.00	-	1,498,584,905.66	1,175,416.67	9,782.16	-	1,498,594,687.82
公司债券小计	13,510,000,000.00	—	—	13,510,000,000.00	9,396,528,804.75	656,547,169.81	310,233,816.12	2,178,081.36	299,871,276.83	10,055,254,055.92



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

项目	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/回售	按面值计提利息	溢折价摊销	本期支付利息	期末余额
22 金桥债 01 (注 16)	2,000,000,000.00	2022/6/15	5+2 年	2,000,000,000.00	1,998,667,266.57	-	67,600,000.00	371,392.38	67,600,000.00	1,999,038,658.95
22 金桥债 02 (注 16) (注 19)	1,000,000,000.00	2022/9/26	3+3+1 年	1,000,000,000.00	999,446,770.96	-	26,000,000.00	316,602.17	26,000,000.00	999,763,373.13
企业债券小计	3,000,000,000.00	—	—	3,000,000,000.00	2,998,114,037.53	-	93,600,000.00	687,994.55	93,600,000.00	2,998,802,032.08

项目	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/回售	按面值计提利息	溢折价摊销	本期支付利息	期末余额
国君华安资产 - 金桥股份 Office Park 总 部园资产支持 专项计划 (注 17) (注 19)	1,782,000,000.00	2024/1/2	18 年	1,782,000,000.00	-	1,749,942,000.00	56,218,677.02	-	43,053,671.46	1,749,942,000.00
国君-金桥集团 资产支持专项 计划 (注 18) (注 19)	991,000,000.00	2024/1/31	18 年	991,000,000.00	-	990,010,000.00	35,325,434.04	-	29,102,015.19	990,010,000.00
CMBS 小计	2,773,000,000.00	—	—	2,773,000,000.00	-	2,739,952,000.00	91,544,111.06	-	72,155,686.65	2,739,952,000.00
合 计	30,433,000,000.00	—	—	30,433,000,000.00	18,960,501,494.59	5,607,235,018.87	731,770,105.21	5,297,180.82	641,938,880.14	24,573,033,694.28



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

注 1：于 2020 年 4 月 14 日，子公司金桥股份收到中国银行间市场交易商协会印发的《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN362 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 15 亿元的中期票据。金桥股份分别于 2020 年 5 月 7 日及 2021 年 8 月 19 日发行了中期票据（简称“20 金桥开发 MTN001”及“21 金桥开发 MTN001”，代码“102000982”及“102101592”）。于 2020 年实际发行金额 9 亿元，期限为 5 年，起息日为 2020 年 5 月 9 日，兑付日为 2025 年 5 月 9 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.28%，募集资金已经于 2020 年 5 月 11 日全额到账。于 2021 年实际发行金额 6 亿元，期限为 3 年，起息日为 2021 年 8 月 19 日，兑付日为 2024 年 8 月 18 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.18%，募集资金已经于 2021 年 8 月 19 日全额到账。本期金桥股份偿还 2021 年发行的 6 亿元中期票据。

注 2：于 2020 年 5 月 18 日，本公司收到中国银行间市场交易商协会印发的《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN551 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 20 亿元的中期票据。本公司分别于 2020 年 6 月 17 日及 2021 年 8 月 31 日发行了中期票据（简称“20 沪金桥 MTN001”，代码“102001200”及简称“21 金桥集团 MTN001”，代码“102101747”）。于 2020 年实际发行金额 6 亿元，期限为 3+2 年，起息日为 2020 年 6 月 17 日，兑付日为 2025 年 6 月 17 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.25%，募集资金已经于 2020 年 6 月 17 日全额到账。于 2021 年实际发行金额 14 亿元，期限 3+2 年，起息日为 2021 年 8 月 31 日，兑付日为 2026 年 8 月 31 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.27%，募集资金已经于 2021 年 8 月 31 日全额到账。于 2023 年 5 月 26 日，本公司发布了《关于上海金桥（集团）有限公司 2020 年度第一期中期票据投资人回售选择权、发行人利率调整选择权行权公告》，决定将“20 沪金桥 MTN001”后 2 年的票面利率下调 35 个基点，即 2023 年 6 月 17 日至 2025 年 6 月 17 日的票面利率为 2.90%。于 2023 年 6 月 7 日，本公司发布了《关于上海金桥（集团）有限公司 2020 年度第一期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》，公告结果显示“20 沪金桥 MTN001”回售有效期内登记回售金额为 380,000,000.00 元。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

注 3：于 2022 年 11 月 7 日，本公司收到中国银行间市场交易商协会印发的《接受注册通知书》（中市协注〔2022〕MTN1072 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 20 亿元的中期票据。本公司分别于 2022 年 11 月 18 日及 2023 年 4 月 12 日发行了中期票据（简称“22 金桥集团 MTN001”，代码“102282545”及简称“23 金桥集团 MTN001”，代码“102380880”）。于 2022 年实际发行金额 12 亿元，期限为 5 年，起息日为 2022 年 11 月 18 日，兑付日为 2027 年 11 月 18 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.10%，募集资金已经于 2022 年 11 月 18 日全额到账。于 2023 年实际发行金额 8 亿元，期限 3 年，起息日为 2023 年 4 月 14 日，兑付日为 2026 年 4 月 14 日，发行价格为 100 元，票面利率为 3.05%，募集资金已经于 2023 年 4 月 14 日全额到账。

注 4：于 2023 年 8 月，子公司金桥股份收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN843 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 20 亿元的中期票据。金桥股份于 2023 年 8 月 29 日发行了中期票据（简称“23 金桥开发 MTN001”，代码“102382295”），实际发行金额 14.5 亿元，期限为 3 年，起息日为 2023 年 8 月 29 日，兑付日为 2026 年 8 月 29 日，发行价格为 100 元，票面利率为 2.82%，募集资金已经于 2023 年 8 月 29 日全额到账。

注 5：于 2024 年 8 月 19 日，本公司发布了《上海金桥（集团）有限公司 2021 年度第一期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》，公告结果显示“21 金桥集团 MTN001”回售有效期内登记回售金额为 1,380,000,000.00 元。

注 6：于 2023 年 11 月 9 日，本公司收到中国银行间市场交易商协会印发的《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN1207 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 20 亿元的中期票据。本公司于 2024 年 1 月 18 日发行了中期票据（简称“24 金桥集团 MTN001”，代码“102480185”）。面值为 20 亿元，期限为 5 年，起息日为 2024 年 1 月 18 日，兑付日为 2029 年 1 月 18 日，发行价格为 100 元，票面利率为 2.96%。募集资金已经于 2024 年 1 月 18 日全额到账。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

注 7：于 2024 年 8 月 19 日，本公司收到中国银行间市场交易商协会印发的《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN776 号），获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 24.20 亿元的中期票据。本公司于 2024 年 8 月 29 日发行了面值为 14 亿元的中期票据（简称“24 金桥集团 MTN002A”，代码“102483849”及简称“24 金桥集团 MTN002B”，代码“102483850”），其中“24 金桥集团 MTN002A”面值为 10 亿元，期限为 5 年，起息日为 2024 年 8 月 29 日，兑付日为 2029 年 8 月 29 日，发行价格为 100 元，票面利率为 2.37%；“24 金桥集团 MTN002B”面值为 4 亿元，期限为 10 年，起息日为 2024 年 8 月 29 日，兑付日为 2034 年 8 月 29 日，发行价格为 100 元，票面利率为 2.68%，募集资金已经于 2024 年 8 月 29 日全额到账。

注 8：于 2024 年 8 月，子公司金桥股份收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN698 号），交易商协会决定接受金桥股份中期票据注册，注册金额为 20 亿元。2024 年 8 月 9 日，金桥股份发行 2024 年度第一期中期票据（简称：24 金桥开发 MTN001，代码：102483415），实际发行金额 8 亿元，期限为 5 年，起息日为 2024 年 8 月 9 日，兑付日为 2029 年 8 月 9 日，发行价格为 100 元，票面利率为 2.22%，募集资金已经于 2024 年 8 月 9 日全额到账。

注 9：于 2020 年 12 月 3 日，本公司取得上海证券交易所同意挂牌转让无异议的函（上证函〔2020〕2727 号），获准发行总额不超过人民币 20 亿元的非公开公司债券。本公司于 2021 年 1 月 20 日（债券简称“21 金桥 01”，债券代码“177616”）及 2021 年 5 月 7 日（债券简称“21 金桥 03”，债券代码“178473”）分别发行面值为 10 亿元的非公开公司债券，票面利率分别为 3.5%/年及 3.25%/年，期限均为 3 年期，附第 1 年末和第 2 年末的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。其中“21 金桥 01”的发行金额 10 亿元已于 2022 年全部回售；“21 金桥 03”的发行金额 10 亿元于 2022 年 4 月 26 全部回售，并于 2022 年 5 月 20 日再次转售，转售金额 10 亿元。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

注 9（续）：于 2023 年 4 月 13 日，本公司发布了《上海金桥（集团）有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第二期）回售实施结果公告》，根据上述公告以及《上海金桥（集团）有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第二期）募集说明书》中设定的回售条款，“21 金桥 03”债券持有人于回售登记期内有权对其所持有的全部或部分“21 金桥 03”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对该次债券回售情况的统计，“21 金桥 03”回售有效期登记数量为 450,000 手，回售金额为 450,000,000.00 元（不含利息）。2023 年 5 月 18 日，本公司发布了《上海金桥（集团）有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第二期）转售实施结果公告》，公司可对回售债券进行转售。故本公司决定“21 金桥 03”拟转售债券金额不超过 450,000,000.00 元，实际完成转售债券金额 450,000,000.00 元，本期本公司已将上述应付债券归还。

注 10：于 2021 年 12 月 14 日，本公司取得上海证券交易所同意挂牌转让无异议的函（上证函〔2021〕2021 号），获准发行总额不超过人民币 50 亿元的非公开公司债券。本公司于 2021 年 12 月 22 日发行面值为 20 亿元的非公开公司债券，票面利率为 3.4%/年，期限为 3 年期。该债券简称“21 金桥 04”，债券代码“196022”，募集资金已于 2021 年 12 月 23 日全额到账。本公司于 2022 年 1 月 17 日发行面值为 5 亿元的非公开公司债券，票面利率为 3.25%/年，期限为 3 年期。该债券简称“22 金桥 01”，债券代码“196261”，募集资金已于 2022 年 1 月 18 日全额到账。本公司于 2022 年 3 月 11 日发行面值 7.4 亿元的非公开公司债券，票面利率为 3.38%/年，期限为 3 年期。该债券简称“22 金桥 02”，债券代码“194099”，募集资金已于 2022 年 3 月 14 日全额到账。本公司于 2022 年 3 月 24 日发行面值 10 亿元的非公开公司债券，票面利率为 3.45%/年，期限为 3 年期。该债券简称“22 金桥 03”，债券代码“194244”，募集资金已于 2022 年 3 月 28 日全额到账。本公司于 2022 年 4 月 18 日发行面值 7.6 亿元的非公开公司债券，票面利率为 3.29%/年，期限为 3 年期。该债券简称“22 金桥 04”，债券代码“194360”，募集资金已于 2022 年 4 月 19 日全额到账。本期本公司已归还 2021 年发行的“21 金桥 04”公司债 20 亿元。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

注 11：经中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕2596 号文《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》，子公司金桥股份于 2022 年 11 月 15 日完成公开发行 13 亿元公司债券，本次债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率 2.99%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。经上海证券交易所同意，上述公司债于 2022 年 11 月 21 日起在上海证券交易所挂牌交易，该债券简称“22 金桥债”，债券代码“138579”。

注 12：经中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕2596 号文《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》，子公司金桥股份于 2023 年 3 月 6 日完成公开发行 10 亿元债券，本期债券期限为 5 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率 3.30%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。经上海证券交易所同意，上述公司债于 2023 年 3 月 13 日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“23 金桥 01 债”，债券代码“138948”。

注 13：于 2023 年 9 月 25 日，子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司取得上海证券交易所同意挂牌转让无异议的函（上证函〔2023〕2890 号），获准发行总额不超过人民币 11 亿元的非公开公司债券。子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司于 2023 年 10 月 24 日（债券简称“23 金临 01”，债券代码“252706.SH”）发行面值为 11 亿元的非公开公司债券，票面利率分别为 3.15%/年，期限均为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，该笔 11 亿元公司债券由本公司提供担保。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

注 14：于 2024 年 4 月 10 日，本公司取得上海证券交易所同意挂牌转让无异议的函（上证函〔2024〕879 号），获准发行总额不超过人民币 16.60 亿元的非公开公司债券。本公司于 2024 年 4 月 26 日发行面值为 16.6 亿元的非公开公司债券（债券简称“24 金桥 02”，债券代码“254595.SH”），票面利率为 2.70%/年，期限为 5 年期，募集资金已于 2024 年 4 月 26 日全部到账。

注 15：于 2024 年 11 月 26 日，本公司取得上海证券交易所同意挂牌转让无异议的函（上证函〔2024〕3231 号），获准发行总额不超过人民币 50.00 亿元的非公开公司债券。本公司于 2024 年 12 月 18 日发行面值为 20 亿元的非公开公司债券（债券简称“24 金桥 03”，债券代码“256821.SH”及简称“24 金桥 04”，债券代码“256822.SH”），其中“24 金桥 03”发行面值为 5.00 亿元，票面利率为 2.00%/年，期限为 9 年期，附第 3 年末、第 6 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；“24 金桥 04”发行面值为 15.00 亿元，票面利率为 2.17%/年，期限为 5 年期，募集资金已于 2024 年 12 月 18 日全部到账。

注 16：经中国国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕148 号文《国家发展改革委关于上海金桥（集团）有限公司发行公司债券注册的通知》，获准发行总额不超过人民币 30 亿元的企业债券。本公司于 2022 年 6 月 10 日发行面值为 20 亿元的企业债券，票面利率为 3.38%/年，期限为 7 年期，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售权，该债券简称“22 金桥债 01”、“22 金桥 G1”，债券代码“2280250.IB”、“184422”，募集资金已于 2022 年 6 月 15 日全额到账；本公司于 2022 年 9 月发行面值为 10 亿元的企业债券，票面利率为 2.60%/年，期限为 7 年期，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，附第 3 年末和第 6 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售权，该债券简称“22 金桥债 02”、“22 金桥 G2”，债券代码“2280412.IB”、“184580”，募集资金已于 2022 年 9 月 26 日全额到账。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十二）应付债券（续）

注 17：于 2023 年 10 月 12 日，上海证券交易所下发了《关于对国君华安资产-金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2023〕2967 号），同意国君华安资产-金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划资产支持证券发行，总额不超过 17.82 亿元。于 2024 年 1 月华安未来资产管理（上海）有限公司发行了上述专项计划，总规模为人民币 17.82 亿元，其中优先级资产支持证券发行规模为人民币 17.81 亿元（期限为 18 年（10+8）），次级资产支持证券发行规模为 0.01 亿元（期限为 18 年），每份资产支持证券的初始面值为 100 元，优先级资产支持证券的预期收益率为 3.00%，募集资金已经于 2024 年 1 月 23 日全额到账，该专项计划以子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司名下 Office Park 总部园作为抵押物，详见本附注八/（十二）/（1）/注 4/15 所述，并由子公司金桥股份提供流动性支持。

注 18：于 2024 年 1 月 18 日，上海证券交易所下发了《关于对国君-金桥集团资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2024〕224 号），同意国君-金桥集团资产支持专项计划资产支持证券发行，总额不超过 9.91 亿元。于 2024 年 1 月上海国泰君安证券资产管理有限公司发行了上述专项计划，总规模为人民币 9.91 亿元，其中优先级资产支持证券发行规模为人民币 9.9 亿元（期限为 18 年（10+8）），次级资产支持证券发行规模为 0.01 亿元（期限为 18 年），每份资产支持证券的初始面值为 100 元，优先级资产支持证券的预期收益率为 3.75%，募集资金已经于 2024 年 1 月 31 日全额到账，该专项计划以子公司上海两港投资发展有限公司名下开发产品及投资性房地产作为抵押物，详见本附注八/（六）/（6）/6 及本附注八/（十二）/（1）/注 4/16 所述，并由本公司提供流动性支持。

注 19：期末应付债券中，简称为“20 金桥开发 MTN001”的中期票据将于 2025 年 5 月 9 日到期；简称为“沪金桥 MTN001”的中期票据将于 2025 年 6 月 17 日到期；简称为“22 金桥 01”的公司债将于 2025 年 1 月到期；简称为“22 金桥 02”的公司债将于 2025 年 3 月到期；简称为“22 金桥 03”的公司债将于 2025 年 3 月到期；简称为“22 金桥 04”的公司债将于 2025 年 4 月到期；简称为“22 金桥债 02”的企业债附第 3 年末投资者回售选择权；简称为“国君华安资产-金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划”根据还款计划将于 2025 年归还本金 48,977,500.00 元；简称为“国君-金桥集团资产支持专项计划”根据还款计划将于 2025 年归还本金 3,960,000.00 元；本公司将上述应付债券分类至一年内到期的非流动负债。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十三）租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	318,558,384.05	68,833,835.47
减：未确认融资费用	44,396,367.97	10,186,142.12
减：重分类至一年内到期的非流动负债	44,293,597.17	10,238,692.14
租赁负债净额	229,868,418.91	48,409,001.21

（三十四）长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	495,061,502.20	-	31,475,373.23	463,586,128.97

（1）长期应付款期末较大余额：

项 目	期末余额	期初余额
金桥北区存量土地开发成本	213,910,452.84	213,910,452.84
土地动拆迁养老吸劳人员费用（注）	246,601,732.47	278,080,578.33
征地工安置费	2,479,119.63	2,479,119.63
维修基金	594,824.03	591,351.40
合 计	463,586,128.97	495,061,502.20

注：土地动拆迁养老吸劳人员费用系本公司及子公司联合发展预估的应付金桥经济开发区北区和南区的土地动拆迁养老吸劳人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该款项的估计需要管理层运用判断和估计，以上海市最低工资标准为基础，根据历年的人员社会保障费的增长、养老吸劳人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁养老吸劳人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。本公司管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该土地开发成本和负债的余额。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十五）递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助（注）	381,686,438.49	163,587,376.78	54,976,671.42	490,297,143.85
其 他	1,685,335.66	201,834.86	474,326.39	1,412,844.13
合 计	383,371,774.15	163,789,211.64	55,450,997.81	491,709,987.98

注：政府补助本期减少包括子公司减少影响 1,240,000.00 元，计入当期损益金额为 53,736,671.42 元。



上海金桥（集团）有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(三十五) 递延收益 (续)

(1) 政府补助明细

项 目	与资产相关/与收益相关	期末余额	计入当期损益的 政府补助金额	本期返还的 政府补助金额	本期返还政府 补助的原因
金桥新兴金融综合服务平台项目补贴	与资产相关	247,616,642.02	7,952,282.16	-	-
临港新片区激励开发主体奖励	综合性	73,719,477.13	18,280,522.87	-	-
智造空间优质项目	与资产相关	15,000,000.00	-	-	-
WK14-4 工业上楼补贴	与资产相关	15,000,000.00	-	-	-
金桥阳光花苑材质补助	与资产相关	14,182,903.22	506,532.26	-	-
报废汽车回收处置资源化项目	与资产相关	13,912,000.00	1,739,000.00	-	-
金桥碧云老年公寓装修及设备购置补贴	与资产相关	9,766,732.72	273,833.64	-	-
T68 一期由度慧谷二期	与资产相关	9,000,000.00	-	-	-
WH7-3 工业上楼补贴	与资产相关	7,500,000.00	-	-	-
WH2-3 工业上楼补贴	与资产相关	7,500,000.00	-	-	-
WK14-12 工业上楼补贴	与资产相关	7,500,000.00	-	-	-
锅炉及厂房改造补助	与资产相关	7,147,578.90	465,608.88	-	-
吴昌硕纪念馆项目	与资产相关	6,604,484.76	222,623.04	-	-
T25 由度空间 III 期园区	与资产相关	6,000,000.00	-	-	-
本页小计	—	440,449,818.75	29,440,402.85	-	-



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十五）递延收益（续）

（1）政府补助明细（续）

项 目	与资产相关/与收益相关	期末余额	计入当期损益的 政府补助金额	本期返还的 政府补助金额	本期返还政府 补助的原因
旅游产业发展专项补助	与资产相关	5,759,338.77	1,440,661.23	-	-
T12B 由度工场配套项目	与资产相关	5,000,000.00	-	-	-
T28 厂房建设项目	与资产相关	4,874,808.20	183,378.36	-	-
张江基金污水项目补贴	与收益相关	4,620,000.00	-	-	-
能源站	与资产相关	3,964,129.64	3,964,130.04	-	-
网络文化平台建设项目	与资产相关	3,794,000.00	-	-	-
10MW 光伏	与资产相关	3,203,803.83	4,467,069.60	-	-
T28 由度工坊园区服务平台项目	与资产相关	3,000,000.00	-	-	-
T25 由度空间 III 期扩建项目	与资产相关	2,781,027.17	1,672,576.44	-	-
新能源汽车补贴	与资产相关	2,131,402.70	498,601.03	-	-
城市数字化转型专项资金	与资产相关	2,065,555.55	1,314,444.45	-	-
上海循环基金	与资产相关	1,471,179.83	134,210.68	-	-
废旧家电汽车自动-智能拆解成套技术及装备	与收益相关	1,408,256.09	356,028.35	-	-
T52 地块厂房项目	综合性	1,100,000.00	-	-	-
本页小计	——	45,173,501.78	14,031,100.18	-	-



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十五）递延收益（续）

（1）政府补助明细（续）

项 目	与资产相关/与收益相关	期末余额	计入当期损益的 政府补助金额	本期返还的 政府补助金额	本期返还政府 补助的原因
金桥移动视讯专项资金	与收益相关	845,083.90	6,543,578.88	-	-
T17-B2 公共停车场项目	与资产相关	825,000.47	99,999.96	-	-
光伏补贴	与资产相关	767,356.10	36,859.90	-	-
张江基金-物流系统补贴	与资产相关	750,000.00	75,000.00	-	-
W29 仓库补贴	与资产相关	723,333.33	133,000.00	-	-
张江专项资金	与资产相关	502,599.52	75,928.07	-	-
节水减排专项扶持资金	与收益相关	235,900.00	-	-	-
信息系统建设补贴	与资产相关	24,550.00	-	-	-
创新资金	与资产相关	-	14,000.00	-	-
张江基金-新能源汽车基金	与资产相关	-	46,666.67	-	-
锅炉改造补助	与资产相关	-	50,000.00	-	-
创新创业设备设施管理信息化二期项目	与资产相关	-	204,108.81	-	-
张江基金 IC 配套服务项目	与收益相关	-	2,936,026.10	-	-
张江基金临港综合区风光互补路灯项目 I 期	与收益相关	-	50,000.00	-	-
本页小计	—	4,673,823.32	10,265,168.39	-	-
合 计	—	490,297,143.85	53,736,671.42	-	-



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十六）其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
代管维修基金	5,901,930.35	5,901,930.35

（三十七）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	4,072,860,064.80	100.00%	-	-	4,072,860,064.80	100.00%

（三十八）其他权益工具

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00

注：于 2024 年，本公司接受受托人发起设立的，募集资金总额为不超过人民币 9.3 亿元的“太平—金谷智能终端制造债权投资计划”的投资，上述债务无固定期限，本公司有权递延付息，根据本公司与受托人签订的相关协议以及财政部印发的《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号），上述永续债可分类为权益工具，上述债权投资计划中 3 亿元募集资金已于 2024 年 8 月 23 日到账。

（三十九）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原制度资本公积转入（注 1）	616,614,571.01	-	-	616,614,571.01
中央财政投入（注 2）	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00
资本溢价（注 3）	2,208,313,894.26	1,555,893,925.82	25,650,072.60	3,738,557,747.48
其他资本公积（注 4）	919,483,371.61	-	74,047,313.21	845,436,058.40
合 计	3,759,411,836.88	1,555,893,925.82	99,697,385.81	5,215,608,376.89



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（三十九）资本公积（续）

注 1：原制度资本公积转入数中，包括对应固定资产-市政资产的项目金额为人民币 368,619,882.07 元，见本附注八/（十三）/（1）/注 1 所述。

注 2：该项目系根据上海市发展和改革委员会〔沪发改投资（2011）188 号〕文件收到的中央预算内投资款人民币 15,000,000.00 元，用于补贴 W29 物流基地项目。该拨款作为政府直接投入而计入资本公积。

注 3：本期资本公积-资本溢价增加 1,555,893,925.82 元，其中 1,550,000,000.00 元系根据新区国资委于 2024 年 6 月 24 日及 2024 年 12 月 23 日出具的《关于增加上海金桥（集团）有限公司资本金的通知》（浦国资联〔2024〕第 112 号及浦国资联〔2024〕第 229 号），新区国资委以货币资金对本公司增资 15.5 亿元，根据新区国资委相关文件的指导意见，向公司注入的资本金可暂计入资本公积科目，未来可通过资本公积转增资本的方式实现注册资本的增加；剩余 5,893,925.82 元系根据新区国资委于 2024 年 10 月 12 日下发的《关于 7 家征收事务所 100%股权无偿划转的通知》（浦国资委〔2024〕124 号），本公司将所持有的上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司 100%股权无偿划转至上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司，划转金额以上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司 2024 年 6 月 30 日账面净资产确定，金额为人民币-5,893,925.82 元，本公司相应增加资本公积-资本溢价。

本期资本公积-资本溢价减少 25,650,072.60 元，系根据新区国资委于 2024 年 6 月 28 日下发的《关于无偿划转上海浦惠养老服务发展有限公司、上海新金桥养老服务发展有限公司、上海浦发养老服务发展有限公司 100%股权的通知》（浦国资委〔2024〕98 号），本公司将所持有的上海新金桥养老服务发展有限公司 100%股权无偿划转至上海浦惠养老服务发展有限公司，划转金额以上海新金桥养老服务发展有限公司 2024 年 6 月 30 日账面净资产确定，金额为人民币 25,650,072.60 元，本公司相应减少资本公积-资本溢价。

注 4：本期其他资本公积减少系子公司除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益减少所致。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（四十）其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生额					期末余额 (注1)
		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	税后归属于公司	税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益其他综合收益	180,060,874.73	265,920,538.26	-	-	66,480,134.58	98,907,607.76	100,532,795.92
其他权益工具投资公允价值变动	180,060,874.73	265,920,538.26	-	-	66,480,134.58	98,907,607.76	278,968,482.49
二、将重分类进损益的其他综合收益	239,701.23	-	-	-	-	-	239,701.23
权益法下在被投资单位后将重分类 进损益的其它综合收益中享有份额	239,701.23	-	-	-	-	-	239,701.23
合 计	180,300,575.96	265,920,538.26	-	-	66,480,134.58	98,907,607.76	279,208,183.72

注1：“期末余额”等于“期初余额”加“税后归属于公司”。“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”等于“税后归属于公司”加“税后归属于少数股东”。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（四十一）专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	1,016,210.79	2,626,865.64	2,627,853.48	1,015,222.95

子公司上海新金桥环保有限公司的业务涉及危险品的拆解及储存，上述专项储备系根据财政部、应急部于 2022 年 11 月 21 日共同发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号），按电子废弃物销售收入和危废服务收入的一定比例提取的安全生产费。

（四十二）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	306,967,804.85	74,977,897.24	-	381,945,702.09

（四十三）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	4,119,096,469.36	2,960,712,334.75
期初调整金额	-	-
本期期初余额	4,119,096,469.36	2,960,712,334.75
本期增加额	959,321,341.11	1,424,133,316.52
其中：本期净利润转入	959,321,341.11	1,322,385,651.07
其他综合收益结转留存收益	-	101,747,665.45
本期减少额	435,784,147.24	265,749,181.91
其中：本期提取盈余公积数	74,977,897.24	63,779,181.91
本期提取一般风险准备	-	-
本期分配现金股利数	357,040,000.00	201,970,000.00
其他权益工具持有者的股利分配	3,766,250.00	-
本期期末余额	4,642,633,663.23	4,119,096,469.36



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（四十四）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
1.主营业务小计	8,048,287,173.28	4,727,687,382.52	10,666,432,894.52	4,723,023,913.03
其中：房地产销售	4,396,500,620.08	2,265,374,441.56	6,956,533,410.48	2,390,748,086.06
物业租赁	2,314,408,916.48	1,368,212,214.15	2,117,555,039.03	995,549,632.53
废弃物处理及危废服务	282,159,085.08	253,891,199.80	257,693,169.13	227,808,681.42
物业服务	253,219,471.91	203,422,473.21	209,175,956.03	161,561,764.72
园区配套服务	203,674,322.03	174,650,578.61	240,928,478.47	205,168,547.10
酒店公寓业务	200,613,253.75	136,335,336.92	181,021,828.32	116,463,541.41
建造合同	199,325,799.05	168,517,687.83	536,280,652.51	494,204,505.52
物流仓储服务	157,794,585.74	134,191,044.08	131,348,867.11	85,641,290.87
其他业务	40,591,119.16	23,092,406.36	35,895,493.44	45,877,863.40
2.其他业务小计	9,896,453.88	4,805,132.54	24,216,143.65	7,583,569.69
合 计	8,058,183,627.16	4,732,492,515.06	10,690,649,038.17	4,730,607,482.72

（四十五）税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	546,017,312.58	1,633,860,836.87
房产税	264,835,188.00	214,359,146.12
印花税	23,849,523.73	29,915,753.52
土地使用税	19,921,983.86	19,408,342.25
城市维护建设税	17,372,525.92	8,031,312.49
教育费附加	17,317,047.46	7,863,119.92
其 他	120,096.39	202,984.84
合 计	889,433,677.94	1,913,641,496.01



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（四十六）销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	23,930,094.69	25,927,271.74
销售服务费	20,328,647.56	42,113,672.54
展览场地（售楼处等）与设施	19,359,955.73	10,369,573.45
房产销售佣金	15,680,669.82	43,110,457.55
薪酬类费用	8,854,907.14	9,536,786.44
折旧及摊销	2,437,693.71	122,257,587.27
咨询费	1,150,116.47	4,462,664.13
业务招待费	664,534.46	427,926.02
其他	4,118,724.99	3,679,305.85
合计	96,525,344.57	261,885,244.99

（四十七）管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
薪酬类费用	312,499,643.70	292,075,182.54
折旧摊销费	45,181,764.00	46,390,812.57
中介机构服务费	42,003,835.74	27,831,178.07
物业管理费	17,014,894.72	11,750,964.71
办公费	12,936,005.76	11,065,503.77
交通差旅费	5,765,828.02	4,203,729.93
企宣费	4,054,427.84	6,400,727.69
水电煤气费	3,246,951.94	2,264,634.01
网络维护费	3,219,186.80	2,062,574.45
会务费	1,062,829.82	928,264.83
业务招待费	819,313.84	684,489.24
其 他	7,768,621.99	13,173,890.69
合 计	455,573,304.17	418,831,952.50



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（四十八）研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
研发人员人工支出	11,741,509.32	10,018,683.72
材料、燃料和动力费用	3,687,864.96	3,411,308.20
科研资产维护费用支出	2,878,031.55	1,787,869.92
研发用无形资产的摊销	13,903.48	-
其他研发支出	741,913.50	1,256,463.03
合 计	19,063,222.81	16,474,324.87

（四十九）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	992,957,547.13	778,917,589.51
减：利息收入	122,633,891.76	199,598,714.09
利息净支出	870,323,655.37	579,318,875.42
汇兑净损失	1,162,376.32	1,501,748.15
银行手续费	15,266,873.81	2,168,632.42
合 计	886,752,905.50	582,989,255.99



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五十）其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
自递延收益转入的政府补助（注 1）	53,736,671.42	23,506,405.25
财政扶持资金	-	27,214,000.00
进项税加计扣除	91,111.94	1,070,604.17
其他补助补贴（注 2）	9,969,498.68	2,078,491.79
合 计	63,797,282.04	53,869,501.21

注 1：自递延收益转入的政府补助见本附注八/（三十五）/（1）所述；

注 2：其他补助补贴主要系物业服务达标补贴、培训补贴、稳岗补助、残疾人就业奖励、改制专项资金及个税手续费返还等其他直接计入当期损益的政府补助。

（五十一）投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资收益	823,976,164.02	-2,735,120.17
其中：按权益法确认收益	-1,132,169.57	-2,735,120.17
处置长期股权投资产生的投资收益	825,108,333.59	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	14,455,183.34	61,807,368.66
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	34,483,713.29	28,754,897.25
非同一控制下企业合并购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得	1,261,294.23	-
其 他	-	625,260.00
合 计	874,176,354.88	88,452,405.74



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五十二）公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	61,941,290.13	51,928,442.64
交易性金融资产	-865,249.97	-15,844,681.54
合 计	61,076,040.16	36,083,761.10

（五十三）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	3,590,693.79	-6,270,353.47
其他应收款坏账损失	-2,241,438.09	-261,876.89
合 计	1,349,255.70	-6,532,230.36

（五十四）资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值准备	-4,548,924.68	-1,992,553.36
存货跌价损失	-	80,363.08
合 计	-4,548,924.68	-1,912,190.28

（五十五）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-374,761.27	2,661,105.42	-374,761.27
使用权资产提前终止产生的收益	4,336,042.00	-	4,336,042.00
其 他	77,147.79	253,174.12	77,147.79
合 计	4,038,428.52	2,914,279.54	4,038,428.52



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五十六）营业外收入

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
腾地补偿款	5,526,592.00	-	5,526,592.00
违约金及赔偿收入	2,417,506.16	1,572,931.69	2,417,506.16
政府补助（与日常经营无关）	1,110,600.00	1,302,992.90	1,110,600.00
无需支付的债务	308,457.01	41,078.42	308,457.01
其 他	384,454.41	817,888.39	384,454.41
合 计	9,747,609.58	3,734,891.40	9,747,609.58

（五十七）营业外支出

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
对外捐赠支出	5,215,000.00	3,138,000.00	5,215,000.00
固定资产报废损失	87,406.08	1,171,494.67	87,406.08
赔款、罚款及违约金	1,008,286.77	110,000.00	1,008,286.77
其 他	347,928.55	5,633,163.71	347,928.55
合 计	6,658,621.40	10,052,658.38	6,658,621.40



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五十八）所得税费用

（1）所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	813,511,812.04	636,448,919.92
递延所得税调整	-276,998,838.13	62,759,280.95
合 计	536,512,973.91	699,208,200.87



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（五十九）归属于母公司所有者的其他综合收益

（1）其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	131,876,810.35	-32,969,202.59	98,907,607.76	29,362,437.16	-7,340,609.29	22,021,827.87
其他权益工具投资公允价值变动	131,876,810.35	-32,969,202.59	98,907,607.76	29,362,437.16	-7,340,609.29	22,021,827.87
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
权益法下在被投资单位以后将其重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动	-	-	-	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
三、其他综合收益合计	131,876,810.35	-32,969,202.59	98,907,607.76	29,362,437.16	-7,340,609.29	22,021,827.87

（2）其他综合收益各项目的调节情况

项 目	权益法下在被投资单位以后将其重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	其他权益工具投资公允价值变动损益	可供出售金融资产公允价值变动损益	其他综合收益合计
本年期初余额	239,701.23	180,060,874.73	-	180,300,575.96
本年增减变动金额	-	98,907,607.76	-	98,907,607.76
本年年末余额	239,701.23	278,968,482.49	-	279,208,183.72



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六十）借款费用

- （1）当期资本化的借款费用金额 883,272,147.89 元。
- （2）当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 2.83%-4.35%。

（六十一）外币折算

计入当期损益的汇兑损失金额为 1,162,376.32 元。

（六十二）租赁

（1）经营租赁出租人

项 目	本期发生额
租赁收入	2,314,408,916.48

（2）承租人信息披露

项 目	本期发生额
租赁负债的利息费用	13,006,964.58
与租赁相关的总现金流出（含税）	15,383,213.83



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六十三）合并现金流量表

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,444,807,107.99	2,233,568,840.19
加：资产减值损失	4,548,924.68	1,912,190.28
信用减值损失	-1,349,255.70	6,532,230.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	149,441,534.96	135,732,064.96
使用权资产折旧	30,581,003.83	15,818,827.32
投资性房地产折旧及摊销	738,449,699.82	583,777,381.97
无形资产摊销	20,657,453.51	10,930,287.39
长期待摊费用摊销	43,241,369.69	146,370,511.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,038,428.52	-2,914,279.54
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	126,176.83	1,171,494.67
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-61,076,040.16	-36,083,761.10
财务费用（收益以“-”号填列）	999,991,452.91	778,604,441.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-874,176,354.88	-88,452,405.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-291,306,661.63	219,523,348.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13,759,529.20	-156,741,234.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,278,145,407.89	-10,180,486,498.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-146,732,295.45	-86,711,401.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,898,169,265.52	5,327,761,844.09
投资性房地产及在建工程的增加（减少以“-”号填列）	-1,569,644,215.08	286,614,495.20
存货与长期资产结转	136,539,167.23	517,708,932.81
受限制货币资金的减少（增加以“-”号填列）	-3,038,620,169.78	-21,174,183.38
高桥港隔离点提标改造项目	-	14,941,478.69
其 他	-987.84	2,644.57
经营活动产生的现金流量净额	-7,784,777,130.75	-291,592,750.37
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,593,589,932.56	8,835,844,476.73
减：现金的期初余额	8,835,844,476.73	7,653,383,789.20
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	-242,254,544.17	1,182,460,687.53

（2）本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项 目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	4,500,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	9,214,996.60
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额（注）	-4,714,996.60

注：若计算结果为负，则报表列示为“收到的其他与投资活动有关的现金”。



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六十三）合并现金流量表（续）

（2）本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额（续）

项 目	金 额
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,195,010,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	91,789,448.18
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	1,103,220,551.82

（3）现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	8,593,589,932.56	8,835,844,476.73
其中：库存现金	27,546.44	61,145.64
可随时用于支付的银行存款	8,492,603,068.56	8,835,300,612.09
可随时用于支付的其他货币资金	100,959,317.56	482,719.00
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	8,593,589,932.56	8,835,844,476.73
四、公司及子公司使用受限制的现金及现金等价物	4,681,540,038.79	1,642,919,869.01

（六十四）外币货币性项目

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	—	—	5,290,148.69
其中：美元	734,592.16	7.1884	5,280,542.25
日元	144.00	0.0462	6.66
欧元	1,275.60	7.5257	9,599.78
应收账款	—	—	1,212,461.32
其中：美元	168,669.15	7.1884	1,212,461.32
应付账款	—	—	267,691.80
其中：欧元	36,005.73	7.5257	270,968.32
其他应付款	—	—	453,697.44
其中：美元	63,115.22	7.1884	453,697.44



八、合并财务报表重要项目的说明（续）

（六十五）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,768,227,897.91	商品房预售监管资金
货币资金	901,816,463.88	受监管的专项拨款及产生的利息
货币资金	11,495,677.00	保函保证金
存 货	22,634,439,503.22	借款抵押物以及本附注九/（四）事项
存 货	99,692,626.91	CMBS 抵押物
投资性房地产	9,173,970,219.69	借款抵押物
投资性房地产	1,118,310,468.37	CMBS 抵押物
在建工程	15,374,069,983.07	借款抵押物
固定资产	20,919,476.93	借款抵押物
合 计	53,102,942,316.97	—

九、或有事项

（一）截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为子公司上海新金桥国际物流有限公司的借款 10,000,000.00 元提供担保；为子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司的借款 1,036,150,000.00 元提供担保；为子公司上海新金桥环保有限公司的借款 14,400,000.00 元提供担保；为子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司发行的面值 11.00 亿元的公司债提供担保；为子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司开具的 84,455,200.00 元保函提供担保；为子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司开具的 89,697,600.00 元保函提供担保。

（二）截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海金桥临港综合区投资开发有限公司为按揭购房者的贷款 22,064.40 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。



九、或有事项（续）

（三）截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为按揭购房者的贷款 480,332.40 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

（四）2022 年 5 月，福达控股集团有限公司因与子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司两者之间的项目转让合同纠纷一案申请财产保全。经法院准许，子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司名下的福达集团上海投资大厦新建项目（位于上海浦东新区金桥出口加工区 5 街坊 1/6 丘）的土地使用权及其全部在建工程被查封。截至 2024 年 12 月 31 日，该案尚在审理过程中。

（五）截至 2024 年 12 月 31 日，子公司上海耘周置业有限公司为按揭购房者的贷款 142,042.97 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

（六）除上述事项外，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报告签发日 2025 年 3 月 18 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其它重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2024 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它重要事项。



十二、关联方关系及其交易

(一) 本公司的出资人情况

出资人名称	注册地	业务性质	注册资本	出资人对 本公司的持股比例	出资人对 本公司的表决权比例
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	上海市浦东新区	——	——	100.00%	100.00%

(二) 本公司的子公司有关信息（金额单位为人民币万元）

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司对子公司的 持股比例（%）	本公司对子公司的 表决权比例（%）
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	上海	房地产开发	112,241.29	49.37	49.37
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海	房地产开发	69,000.00	49.37	100.00
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	上海	房地产开发	15,000.00	49.37	100.00
上海盛讯投资有限公司	上海	投资管理	50,000.00	49.37	100.00
上海由鹏资产管理有限公司	上海	物业租赁	15,000.00	49.37	100.00
上海由川企业管理有限公司	上海	物业租赁	10,000.00	49.37	100.00
上海金桥智造企业发展有限公司（原名：上海由宏企业管理有限公司）	上海	投资管理	30,000.00	49.37	100.00
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	上海	房地产开发	60,000.00	29.62	60.00
上海松北置业有限公司	上海	房地产开发	220,000.00	39.49	80.00
上海松周置业有限公司	上海	房地产开发	323,000.00	49.37	100.00
上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司	上海	市政基础设施及公共设计开发	296,803.59	100.00	100.00
上海新金桥国际物流有限公司	上海	进出口、仓储、运输	24,000.00	100.00	100.00
上海新金桥国际物流分拨有限公司	上海	进出口、仓储、运输	1,000.00	100.00	100.00
上海金海报关实业有限公司	上海	报关业务	150.00	100.00	100.00
上海金桥出口加工区南区物流有限公司	上海	物流服务	500.00	100.00	100.00
上海深水港金盛国际物流有限公司	上海	物流	1,000.00	100.00	100.00
上海新金桥物业经营管理有限公司	上海	物业管理	5,000.00	85.27	100.00
上海欣城物业有限公司	上海	物业管理	300.00	86.74	100.00
上海新金桥物业管理有限公司	上海	物业管理	500.00	89.87	100.00
上海新金桥建设发展有限公司	上海	工程施工	3,508.00	100.00	100.00
上海金向建筑有限公司	上海	市政工程建设	500.00	100.00	100.00
上海城宇物业管理有限公司	上海	物业管理	100.00	85.27	100.00
上海工宇物业管理有限公司	上海	物业管理	50.00	85.27	100.00



十二、关联方关系及其交易（续）

（二）本公司的子公司（续）（金额单位为人民币万元）

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司对子公司的持股比例(%)	本公司对子公司的表决权比例(%)
上海新金桥投资开发有限公司	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
上海金桥创业孵化器管理有限公司	上海	创业空间服务	550.00	100.00	100.00
上海新金桥商业经营管理有限公司	上海	投资管理	261.00	100.00	100.00
上海金桥出口加工区劳动服务有限公司	上海	征地劳动力安置、培训	100.00	100.00	100.00
上海金桥出口加工区劳动服务公司劳务部	上海	征地劳动力安置、培训	200.00	100.00	100.00
上海新金桥环保有限公司	上海	工业废弃物回收	10,000.00	100.00	100.00
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	上海	废旧物资、环保产品	200.00	100.00	100.00
上海新金桥检测技术服务有限公司	上海	环保检测	200.00	100.00	100.00
上海金桥临港综合区投资开发有限公司	上海	园区开发	350,000.00	89.29	89.29
上海新金桥置业有限公司	上海	房地产开发	6,000.00	100.00	100.00
上海广谊实业有限公司	上海	物业租赁	1,600.00	100.00	100.00
上海平和教育发展集团有限公司	上海	教育专业咨询、开发	5,000.00	100.00	100.00
上海新金桥工程建设管理有限公司	上海	工程设计、工程管理	1,000.00	100.00	100.00
上海南汇工业园区投资发展有限公司	上海	土地开发	122,000.00	99.67	99.67
上海两港投资发展有限公司	上海	物业租赁	30,000.00	99.67	100.00
上海南沙投资管理有限公司	上海	土地开发	2,000.00	59.80	60.00
上海两港投资管理有限公司	上海	物业管理	50.00	99.67	100.00
上海富成私营经济区投资发展有限公司	上海	招商平台	114.00	99.67	100.00
上海南汇工业园区拆房有限公司	上海	动拆迁安置	60.00	99.67	100.00
上海创园投资发展有限公司	上海	物业租赁	1,200.00	99.67	100.00
上海新金桥能源科技有限公司	上海	热力生产及供应	19,800.00	100.00	100.00
上海新金桥能源有限公司	上海	热力生产及供应	400.00	100.00	100.00
上海晶田电子有限公司	上海	物业租赁	4,892.27	81.61	81.61
上海格霖培训学校有限公司	上海	培训	100.00	100.00	100.00
上海金桥金湾置业有限公司	上海	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
上海金滩实业有限公司	上海	园区管理	1,000.00	100.00	100.00
上海金中置业有限公司	上海	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00
上海碧云新都置业有限公司	上海	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
上海金桥金智置业有限公司	上海	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00



十二、关联方关系及其交易（续）

（二）本公司的子公司（续）（金额单位为人民币万元）

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司对子公司的持股比例(%)	本公司对子公司的表决权比例(%)
上海金桥金谷置业有限公司	上海	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
上海综奥建设开发有限公司	上海	房地产开发	105,000.00	74.18	100.00
上海综诺建设开发有限公司	上海	房地产开发	175,000.00	74.18	100.00
上海综智投资开发有限公司	上海	房地产开发	20,000.00	89.29	100.00
上海综宏建设开发有限公司	上海	房地产开发	17,437.00	89.29	100.00
上海综胜建设开发有限公司	上海	房地产开发	82,923.00	89.29	100.00
上海综越建设开发有限公司	上海	房地产开发	25,703.00	89.29	100.00
上海综新建设开发有限公司	上海	房地产开发	39,291.00	89.29	100.00
上海综泰建设开发有限公司	上海	房地产开发	92,476.00	89.29	100.00
上海综正建设开发有限公司	上海	房地产开发	23,891.00	89.29	100.00
上海华氏医药储运有限公司	上海	其他仓储业	1,020.41	51.00	51.00
上海综舜建设开发有限公司	上海	房地产开发	190,000.00	74.18	100.00
上海综扬建设开发有限公司	上海	房地产开发	16,643.00	89.29	100.00
上海综凡建设开发有限公司	上海	房地产开发	35,175.00	89.29	100.00
上海综湃建设开发有限公司	上海	房地产开发	22,000.00	89.29	100.00
上海综皓建设开发有限公司	上海	房地产开发	100,000.00	100.00	100.00
上海东明瀛洲投资开发有限公司	上海	房地产开发	30,000.00	40.00	40.00
上海金陵置业有限公司	上海	房地产开发	57,400.00	100.00	100.00
上海金社置业有限公司	上海	房地产开发	306,981.20	100.00	100.00
上海金唐名城城市更新建设有限公司	上海	房地产开发	300,000.00	90.00	90.00
上海金源荟能源科技有限公司	上海	热力生产及供应	9,000.00	100.00	100.00
上海金韶置业有限公司	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
上海金桥智能网联汽车发展有限公司	上海	自动驾驶测试	1,000.00	80.00	80.00
上海标桥置业有限公司	上海	房地产开发	240,000.00	20.74	42.00
上海碧云酒店管理有限公司	上海	酒店管理	1,000.00	49.37	100.00
上海碧云商业经营管理有限公司	上海	商业综合体管理	1,000.00	49.37	100.00
上海金桥投资合伙企业（有限合伙）	上海	投资管理	300,500.00	49.37	100.00
上海金资创兴一期创业投资合伙企业（有限合伙）	上海	创业投资	11,050.00	31.28	63.35



十二、关联方关系及其交易（续）

（三）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海博瑞吉信息科技有限公司	子公司联营企业
上海智慧岛数据产业园投资发展有限公司	持有子公司上海东明瀛洲投资开发有限公司 20%股权的少数股东
上海北商发企业服务有限公司	持有子公司上海耘北置业有限公司 20%股权的少数股东
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	金桥股份原董事亦在该公司担任董事
上海浦东路桥建设股份有限公司	本公司管理层曾担任董事的企业

（四）关联交易情况

（1）关联方资金拆借

关联方	期初余额	本期拆出 资金	本期收到 资金	期末余额	归还 期限	说明
拆出资金						
上海智慧岛数据产业园投资发展有限公司	-	60,000,000.00	-	60,000,000.00	未约定	
拆入资金						
上海北商发企业服务有限公司	643,501,020.00		10,000,000.00	653,501,020.00	未约定	注

注：本期子公司上海耘北置业有限公司对上述资金计提资金占用费 28,732,701.24 元（上期金额 20,347,102.37 元）。

（4）其他关联交易

本公司及子公司金桥股份公司于 2019 年度与关联方上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司及上海浦东路桥建设股份有限公司作为有限合伙人共同参与上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）的设立。本公司及子公司金桥股份分别认缴出资人民币 5 亿元及 8 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日已全部实缴。上述交易已在金桥股份公司 2019 年临 2019-005 号《上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于参与设立上海浦东科技创新投资基金暨关联交易的公告》中披露。



十二、关联方关系及其交易（续）

（五）关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款（注 1）	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	500,000,000.00	500,000,000.00
其他应收款	上海智慧岛数据产业园投资发展有限公司	60,000,000.00	-

注 1：上述应收股东款项详见本附注八/（五）/（1）/9）/注所述。

（2）应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海北商发企业服务有限公司	702,580,823.61	663,848,122.37



十三、公司财务报表主要项目附注

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	5,627,291,118.95	2,037,110,550.56
其他货币资金	418,998.14	148,148.43
合 计	5,627,710,117.09	2,037,258,698.99
其中：存放在境外的款项总 额	-	-

(1) 受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
商品房预售监管资金	2,788,398,364.95	-

(二) 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	54,807,842.53	1,510,676.6	118,455.14	-
1 至 2 年	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	4,166,890.00	4,166,890.00	4,166,890.00	4,166,890.00
合 计	58,974,732.53	5,677,566.60	4,285,345.14	4,166,890.00



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二）应收账款（续）

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款：

类 别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
按单项计提坏账准备的 应收账款	4,166,890.00	7.07	4,166,890.00	100.00	4,166,890.00	97.24	4,166,890.00	100.00
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	54,807,842.53	92.93	1,510,676.60	2.76	118,455.14	2.76	-	-
其中：区域综合开 发账龄组合	50,355,886.80	85.39	1,510,676.60	3.00	118,455.14	2.76	-	-
合并范围内 关联方组合	4,451,955.73	7.55	-	-	-	-	-	-
合 计	58,974,732.53	100.00	5,677,566.60	9.63	4,285,345.14	100.00	4,166,890.00	97.24

（3）期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
上海市浦东新区人民政府浦 兴路街道办事处	4,166,890.00	4,166,890.00	3 年以上	100%	预计无法收回

（4）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

区域综合开发账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	50,355,886.80	100.00	1,510,676.60



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二）应收账款（续）

（5）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提的坏账准备金额 1,510,676.60 元。

（6）本期无实际核销的应收账款。

（7）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款 合计的比例 (%)	坏账准备
上海恩捷新材料科技有限公司	28,575,000.00	48.45	857,250.00
上海市民办平和学校	11,000,000.00	18.65	330,000.00
上海朋熙半导体有限公司	6,452,960.40	10.94	193,588.81
上海市浦东新区人民政府浦兴路 街道办事处	4,166,890.00	7.07	4,166,890.00
上海平和教育发展集团有限公司	3,653,833.34	6.20	-
合 计	53,848,683.74	91.31	5,547,728.81

（8）本期无由金融资产转移而终止确认的应收账款。

（9）本期无应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（三）预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例（%）		金 额	比例（%）	
1 年以内	4,697,967.17	100.00	-	6,024,904.31	100.00	-

（2）期末无账龄超过一年的大额预付款项情况。

（3）按欠款方归集的期末余额前三名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项 合计的比例 （%）	坏账准备
国网上海市电力公司	3,091,101.87	65.80	-
上海金蝶网络科技有限公司	948,702.84	20.19	-
北京九恒星科技股份有限公司	473,157.44	10.07	-
合 计	4,512,962.15	96.06	-



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四）其他应收款

种 类	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	1,512,670.95
其他应收款项	13,352,998,286.72	5,175,457,665.77
合 计	13,352,998,286.72	5,176,970,336.72

（1）其他应收款项

1) 其他应收款项按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	9,605,317,380.08	1,072,239.92	3,301,973,647.56	42,770.02
1 至 2 年	3,099,643,296.62	-	1,296,715,971.66	-
2 至 3 年	70,498,426.45	-	42,273,224.92	-
3 年以上	586,032,477.04	7,421,053.55	541,958,645.20	7,421,053.55
合 计	13,361,491,580.19	8,493,293.47	5,182,921,489.34	7,463,823.57

2) 其他应收款按款项性质披露

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金及保证金	958,700.00		958,700.00	5,644,424.92	-	5,644,424.92
代垫款	9,453,220.03	7,463,823.57	1,989,396.46	8,600,199.77	7,463,823.57	1,136,376.20
往来款	13,351,079,660.16	1,029,469.90	13,350,050,190.26	5,168,676,864.65	-	5,168,676,864.65
合 计	13,361,491,580.19	8,493,293.47	13,352,998,286.72	5,182,921,489.34	7,463,823.57	5,175,457,665.77



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四）其他应收款（续）

（1）其他应收款项（续）

3) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	13,361,491,580.19	100.00	8,493,293.47	0.06	5,182,921,489.34	100.00	7,463,823.57	0.14
其中：账龄组合	44,727,583.24	0.33	8,493,293.47	18.99	8,996,845.69	0.17	7,463,823.57	82.96
特别收益款组合	500,000,000.00	3.74	-	-	500,000,000.00	9.65	-	-
合并范围内关联方组合	12,816,763,996.95	95.93	-	-	4,673,924,643.65	90.18	-	-
合 计	13,361,491,580.19	100.00	8,493,293.47	0.06	5,182,921,489.34	100.00	7,463,823.57	0.14



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四）其他应收款（续）

（1）其他应收款项（续）

4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	37,151,338.88	83.06	1,072,239.92	1,348,144.75	14.98	42,770.02
1-2 年	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	7,576,244.36	16.94	7,421,053.55	7,648,700.94	85.02	7,421,053.55
合 计	44,727,583.24	100.00	8,493,293.47	8,996,845.69	100.00	7,463,823.57

其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
特别收益组合 ^注	500,000,000.00	—	-	500,000,000.00	—	-
合并范围内关联方组合	12,816,763,996.95	—	-	4,673,924,643.65	—	-
合 计	13,316,763,996.95	—	-	5,173,924,643.65	—	-

注：此款项余额系本公司根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会工作联系单（浦国资联（2012）第 178 号）相关要求，预付上海市浦东新区国有资产监督管理委员会特别收益款项。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四）其他应收款（续）

（1）其他应收款项（续）

5) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	522,069.83	6,941,753.74	-	7,463,823.57
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,029,469.90	-	-	1,029,469.90
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,551,539.73	6,941,753.74	-	8,493,293.47



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四）其他应收款（续）

（1）其他应收款项（续）

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账 龄	占其他应收款合 计的比例（%）	坏账准备
上海金唐名城城市更新建设有限公司	往来款	5,234,258,313.49	1 年以内	39.17	-
上海金桥临港综合区投资开发有限公司	往来款	3,529,916,904.88	2 年以内	26.42	-
上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司	往来款	3,192,596,291.07	1 年以内	23.89	-
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	特别收益款	500,000,000.00	3 年以上	3.74	-
上海金陵置业有限公司	往来款	290,930,286.82	1 年以内	2.18	-
合 计	——	12,747,701,796.26	——	95.4	-

7) 本期无实际核销的其他应收款情况。

8) 本期无由金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

9) 本期无其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（五）存货

（1）存货分类

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,039,753,364.85	-	9,039,753,364.85	7,852,726,099.48	-	7,852,726,099.48
其中：1.土地开发成本	5,555,951,553.11	-	5,555,951,553.11	5,742,530,403.48	-	5,742,530,403.48
2.房屋开发成本	3,483,801,811.74	-	3,483,801,811.74	2,110,195,696.00	-	2,110,195,696.00
开发产品	537,116,518.26	-	537,116,518.26	1,301,815,879.09	-	1,301,815,879.09
合 计	9,576,869,883.11	-	9,576,869,883.11	9,154,541,978.57	-	9,154,541,978.57

1）土地开发成本本年变动如下：

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
土地开发成本	5,742,530,403.48	16,039,049.63	202,617,900.00	5,555,951,553.11

2）本公司土地储备情况如下（单位：平方米）：

项 目	期末存量	年初存量
南区地块	284,711.00	284,711.00
北区地块	30,462.40	30,462.40
北区无产证地块	274,757.39	335,826.00
金桥汽车备用地IV号地块	-	33,064.20
合 计	589,930.79	684,063.60

注：上述土地储备面积指尚未开发土地面积。

3）计入开发成本的借款费用资本化金额

项 目	期初余额	本期增加	本期转入开发产品	期末余额
土地开发成本	1,003,856,868.39	-	28,945,788.70	974,911,079.69
房屋开发成本	71,168,197.79	140,225,812.60	-	211,394,010.39
合 计	1,075,025,066.18	140,225,812.60	28,945,788.70	1,186,305,090.08



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（五）存货（续）

4）房屋开发成本本期变动如下：

项 目	期初余额	本期增加	本期转出	期末余额
05-01 地块（住宅）项目	600,729,957.35	425,269,865.89		1,025,999,823.24
04-01 地块（住宅）项目	496,002,218.10	355,884,905.48		851,887,123.58
金鼎 10-01 地块	456,419,782.21	326,548,023.37		782,967,805.58
金鼎 08-03 地块	283,642,282.82	182,786,602.37		466,428,885.19
金鼎 05-03 地块	166,138,367.68	98,119,544.73		264,257,912.41
09-01 集中绿地项目	51,976,146.69	3,547,945.87		55,524,092.56
美亚金桥地块（住宅）项目	23,863,234.00	-18,212,977.56		5,650,256.44
金鼎天地共用	19,687,892.75	-		19,687,892.75
西群河公共绿地	8,404,737.24	16,627.93		8,421,365.17
其他房屋开发成本	3,331,077.16	1,221,937.88	1,576,360.22	2,976,654.82
合 计	2,110,195,696.00	1,375,182,475.96	1,576,360.22	3,483,801,811.74

5）开发产品本年变动如下：

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
国培中心地块项目	-	933,234,012.12	548,848,298.30	384,385,713.82
南五街坊动迁房	77,410,630.89	-	77,410,630.89	-
通讯市场车位	110,000.00	-	-	110,000.00
备IV-06-02 地块（住宅）项目	1,224,295,248.20	-	1,071,674,443.76	152,620,804.44
合 计	1,301,815,879.09	933,234,012.12	1,697,933,372.95	537,116,518.26

（2）截至 2024 年 12 月 31 日，土地开发成本抵押情况如下所述：

1）土地开发成本中金额为 113,197,123.75 元的“17-02 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注十三/（二十六）/注 1/3）项下银行借款的抵押物；

2）土地开发成本中金额为 298,903,402.88 元的“16-01 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注十三/（二十六）/注 1/4）项下银行借款的抵押物；

3）土地开发成本中金额为 154,965,876.98 元的“18 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注十三/（二十六）/注 1/6）项下银行借款的抵押物；

4）土地开发成本中金额为 272,683,155.6 元的“20-01 地块（商办）项目”相关土地使用权已作为本附注十三/（二十六）/注 1/7）项下银行借款的抵押物；



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（六）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	949,031,580.33	732,383,283.09
待抵扣增值税进项税	834,258,565.48	441,980,271.16
合 计	1,783,290,145.81	1,174,363,554.25

（七）其他权益工具投资

（1）其他权益工具情况

项 目	期末余额	期初余额
上海申达股份有限公司	8,903,664.00	10,172,131.20
申能股份有限公司	6,405,750.00	4,333,500.00
上海浦发金桥联合发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	2,982,400.00	2,982,400.00
现代投资促进中心	500,000.00	500,000.00
上海爱建股份有限公司	95,908.67	94,610.10
天安保险股份有限公司	-	-
合 计	21,887,722.67	21,082,641.30

（八）其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
上海浦东科技创新投资基金合 伙企业（有限合伙）	549,521,199.80	525,643,007.10
“国君-金桥集团资产支持专项 计划”的次级资产支持证券	1,000,000.00	-
合 计	550,521,199.80	525,643,007.10



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（九）长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	15,989,636,195.48	2,276,550,705.77	40,000,000.00	18,226,186,901.25
对联营企业投资	2,301,889,846.60	-	7,841,844.40	2,294,048,002.20
对合营企业投资	6,472,884.38	-	488,420.82	5,984,463.56
小 计	18,297,998,926.46	2,276,550,705.77	48,330,265.22	20,526,219,367.01
减：长期股权投资减值准备	-			
合 计	18,297,998,926.46	2,276,550,705.77	48,330,265.22	20,526,219,367.01

（2）对子公司投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	期末 减值准备	本期计提 减值准备	本期 现金红利
上海金桥出口加工区开发 股份有限公司	2,630,339,344.80	2,630,339,344.80	-	-	2,630,339,344.80	49.37	49.37	-	-	315,826,430.49
上海金桥临港综合区投资开发 有限公司	3,125,254,596.08	3,125,254,596.08	-	-	3,125,254,596.08	89.2875	89.2875	-	-	-
上海金桥出口加工区南区开发 建设有限公司	2,968,035,862.02	2,968,035,862.02	-	-	2,968,035,862.02	100.00	100.00	-	-	-





十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（九）长期股权投资（续）

（2）对子公司投资明细（续上表）

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	期末 减值准备	本期计提 减值准备	本期 现金红利
上海金桥国际物流有限公司	240,000,000.00	240,000,000.00	-	-	240,000,000.00	100.00	100.00	-	-	21,770,328.39
上海金桥置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
上海金桥投资开发有限公司	51,330,700.00	51,330,700.00	-	-	51,330,700.00	100.00	100.00	-	-	-
上海金桥环保有限公司	112,327,182.43	112,327,182.43	-	-	112,327,182.43	100.00	100.00	-	-	1,250,851.13
上海广道实业有限公司	57,743,916.61	57,743,916.61	-	-	57,743,916.61	100.00	100.00	-	-	-
上海金桥建设发展有限公司	33,080,000.00	33,080,000.00	-	-	33,080,000.00	100.00	100.00	-	-	13,204,589.55
上海金桥养老服务发展有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-
上海金桥物业经营管理有限公司	15,690,700.00	15,690,700.00	-	-	15,690,700.00	85.27	100.00	-	-	2,592,132.26
上海金桥商业经营管理有限公司	2,610,000.00	2,610,000.00	-	-	2,610,000.00	100.00	100.00	-	-	613,354.66
上海平和教育发展集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
上海市金桥出口加工区劳动服务公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
上海欣城物业有限公司	300,000.00	300,000.00	-	-	300,000.00	86.74	100.00	-	-	-

上海金桥（集团）有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、公司财务报表主要项目附注（续）

(2) 对子公司投资明细（续上表）

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	期末 减值准备	本期计提 减值准备	本期 现金红利
上海金桥创业孵化器管理有限公司	1.00	1.00	-	-	1.00	100.00	100.00	-	-	-
上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-
上海金桥工程投资管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
上海南汇工业园区投资发展有限公司	787,083,096.36	787,083,096.36	-	-	787,083,096.36	99.67	99.67	-	-	-
上海金桥能源科技有限公司	255,800,000.00	279,007,001.72	-	-	279,007,001.72	100.00	100.00	-	-	-
上海晶田电子有限公司	24,273,200.00	24,273,200.00	-	-	24,273,200.00	81.60	81.60	-	-	-
上海金桥能源有限公司	78,810,000.00	61,634,165.24	-	-	61,634,165.24	100.00	100.00	-	-	-
上海华氏医药储运有限公司	58,525,835.00	58,525,835.00	-	-	58,525,835.00	51.00	51.00	-	-	-
上海综皓建设开发有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
上海金陵置业有限公司	760,000,000.00	760,000,000.00	-	-	760,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-
上海金社置业有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00	2,269,812,000.00	-	3,069,812,000.00	100.00	100.00	-	-	-
上海金唐名城城市更新建设有限公司	2,700,000,000.00	2,700,000,000.00	-	-	2,700,000,000.00	90.00	90.00	-	-	-
上海东明嘉洲投资开发有限公司	121,400,594.22	121,400,594.22	-	-	121,400,594.22	40.00	40.00	-	-	-
上海金桥智能网联汽车发展有限公司	8,000,000.00	-	6,738,705.77	-	6,738,705.77	80.00	80.00	-	-	-
合 计	15,991,605,028.52	2,276,550,705.77	2,276,550,705.77	40,000,000.00	18,226,186,901.25	-	-	-	-	355,257,686.48



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（九）长期股权投资（续）

（3）对联营企业投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海综奥投资开发有限公司	权益法	514,500,000.00	513,951,127.36	-58,172.49	513,892,954.87	49%	-	-	-
上海综舜投资开发有限公司	权益法	931,000,000.00	928,153,582.68	-4,429,840.90	923,723,741.78	49%	-	-	-
上海综诺投资开发有限公司	权益法	857,500,000.00	856,542,017.79	-110,712.24	856,431,305.55	49%	-	-	-
上海金桥智能网联汽车发展有限公司	权益法	3,500,000.00	3,243,118.77	-3,243,118.77	-	35%	-	-	-
合 计		2,306,500,000.00	2,301,889,846.60	-7,841,844.40	2,294,048,002.20		-	-	-

（4）对合营企业投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海金滩申立企业管理有限公司	权益法	10,000,000.00	6,472,884.38	-488,420.82	5,984,463.56	50%	-	-	-



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十）投资性房地产

（1）以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,689,393,343.69	1,440,913,135.29	-	4,130,306,478.98
其中：房屋及建筑物	2,138,462,171.31	1,226,718,612.90	-	3,365,180,784.21
土地使用权	550,931,172.38	214,194,522.39	-	765,125,694.77
二、累计折旧合计	150,859,708.80	112,299,165.06	-	263,158,873.86
其中：房屋及建筑物	141,625,149.51	90,563,952.02	-	232,189,101.53
土地使用权	9,234,559.29	21,735,213.04	-	30,969,772.33
三、投资性房地产账面净值合计	2,538,533,634.89	——	——	3,867,147,605.12
其中：房屋及建筑物	1,996,837,021.80	——	——	3,132,991,682.68
土地使用权	541,696,613.09	——	——	734,155,922.44
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	2,538,533,634.89	——	——	3,867,147,605.12
其中：房屋及建筑物	1,996,837,021.80	——	——	3,132,991,682.68
土地使用权	541,696,613.09	——	——	734,155,922.44

注 1：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司名下的净值为 209,880,254.71 元的“WK9-5 地块厂房”房屋产权及土地使用权已作为本附注十三/（二十六）/注 1/1）项下银行借款的抵押物。

注 2：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司名下的净值为 898,748,945.17 元的“14-01 地块项目”的房屋产权及土地使用权已作为本附注十三/（二十六）/注 1/5）项下银行借款的抵押物。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十一）固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	1,038,184,526.44	375,095,278.18
固定资产清理		-
合 计	1,038,184,526.44	375,095,278.18

（1）固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	432,238,894.12	682,574,551.63	-	1,114,813,445.75
其中：房屋及建筑物	43,179,696.95	673,361,268.14	-	716,540,965.09
运输工具	714,400.00	-	-	714,400.00
办公及其他设备	19,724,915.10	9,213,283.49	-	28,938,198.59
市政资产（注）	368,619,882.07	-	-	368,619,882.07
二、累计折旧合计	57,143,615.94	19,485,303.37	-	76,628,919.31
其中：房屋及建筑物	42,970,898.75	15,602,273.28	-	58,573,172.03
运输工具	311,061.30	67,867.92	-	378,929.22
办公及其他设备	13,861,655.89	3,815,162.17	-	17,676,818.06
市政资产（注）	-	-	-	-
三、减值准备合计	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	375,095,278.18	—	—	1,038,184,526.44
其中：房屋及建筑物	208,798.20	—	—	657,967,793.06
运输工具	403,338.70	—	—	335,470.78
办公及其他设备	5,863,259.21	—	—	11,261,380.53
市政资产	368,619,882.07	—	—	368,619,882.07

注：在上海金桥出口加工区成片土地开发过程中所建造的社会公共市政基础设施中，属于政府认定并投入专项基金建设的市政资产，不属于本集团拥有的经营性资产，不能在未来为本集团经营创造直接的经济利益，不计提折旧，确认于固定资产项下。对应的政府投入计入资本公积-原制度资本公积转入。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十二）在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建工程	9,202,632,985.76		9,202,632,985.76	6,846,277,754.95	-	6,846,277,754.95

（1）重要在建工程项目本期变动情况

项目 名称	预算数 (万 元)	期初余额	本期增加	转入 投资性房地产	其他减少	工程投入占 预算比例	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源	期末余额
上海金湾 40 地块新建项目（注 2）	291,719	833,927,035.66	741,393,205.02	-	-	54.00%	施工中	46,021,050.11	35,052,419.20	2.83%	自有资金/借款	1,575,330,240.68
16-01 地块（商办）项目（注 4）	407,308	805,047,042.88	460,245,023.36	-	-	31.06%	施工中	64,934,544.50	43,013,128.84	2.83%	自有资金/借款	1,265,292,066.24
美亚金桥地块项目	363,400	743,192,456.42	482,709,487.34	-	-	33.73%	施工中	47,716,274.63	29,757,283.10	2.83%	自有资金/借款	1,225,901,943.76
T21 春宇地块项目	838,137	728,443,089.14	629,712,037.82	-	-	16.20%	施工中	59,088,211.20	30,870,972.98	2.83%	自有资金/借款	1,358,155,126.96
19-01 地块（商办）项目	611,843	608,462,681.29	389,588,126.10	-	-	16.31%	施工中	44,789,335.45	38,607,279.68	2.83%	自有资金/借款	998,050,807.39
20-01 地块（商办）项目（注 6）	299,510	574,365,369.15	231,677,296.94	-	-	26.91%	施工中	42,007,038.59	26,904,292.26	2.83%	自有资金/借款	806,042,666.09
17-02 地块（商办）项目（注 3）	208,392	332,866,981.18	176,984,199.13	-	-	24.47%	施工中	22,386,237.46	15,918,120.66	2.83%	自有资金/借款	509,851,180.31
18 地块（商办）项目（注 5）	182,871	331,039,980.63	329,216,827.25	-	-	36.11%	施工中	24,567,955.56	18,612,159.25	2.83%	自有资金/借款	660,256,807.88
21-01（办公）项目	330,677	77,639,096.82	347,962,896.42	-	-	12.87%	施工中	18,606,310.94	16,046,428.19	2.83%	自有资金/借款	425,601,993.24
本页小计	—	5,034,983,733.17	3,789,489,099.38	-	-	—	—	370,116,958.44	254,782,084.16	—	—	8,824,472,832.55



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十二）在建工程（续）

（1）重要在建工程项目本期变动情况（续上表）

项目 名称	预算数 （万 元）	期初余额	本期增加	转入 投资性房地产	其他减少	工程投入 占预算比 例（%）	工程进 度	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期 利息 资本 化率	资金来源	期末余额
金鼎 14-01 地块至 15-01 地块地下连通道	—	39,733,675.50	16,396,274.78	-	-	—	施工中	-	-	-	自有资金	56,129,950.28
云桥路（唐路公路-金苏路）	—	-	54,540,735.13	-	-	—	施工中	-	-	-	自有资金	54,540,735.13
金鼎 14-01 地块与 15-01 地块地上连桥	—	22,139,658.92	8,159,683.84	-	-	—	施工中	-	-	-	自有资金	30,299,342.76
金鼎市政道路合杆、台箱一期工程	—	14,867,643.55	15,667,365.42	-	-	—	施工中	-	-	-	自有资金	30,535,008.97
15-01 至 18-01 地下连通道	—	9,393,259.32	5,707,807.12	-	-	—	前期	-	-	-	自有资金	15,101,066.44
13-01（办公）项目	336,260	8,390,534.17	13,933,324.29	-	-	0.66%	前期	12,385,483.44	9,913,350.37	2.83%	自有资金/借款	22,323,858.46
国培中心地块项目（注 1）	223,000	1,143,128,946.63	942,794,959.99	479,328,626.36	1,606,595,280.26	—	完工	65,165,951.99	31,261,009.59	2.83%	自有资金/借款	-
14-01 地块项目（注 1）	81,470	486,759,933.02	230,323,323.83	717,083,256.85	-	—	完工	22,884,367.71	-	2.83%	自有资金/借款	-
其他	—	86,880,370.67	143,719,592.33	-	61,369,771.83	—	—	7,472,458.23	1,026,998.29	2.83%	自有资金/借款	169,230,191.17
合 计	—	6,846,277,754.95	5,220,732,166.11	1,196,411,883.21	1,667,965,052.09	—	—	478,025,219.81	296,983,442.41	—	—	9,202,632,985.76

注 1：本年度完工转出的重大项目包括：（1）在建工程“国培中心地块项目”竣工，分别转入存货 933,234,012.12 元，投资性房地产 479,328,626.36 元

以及固定资产 673,361,268.14 元。（2）在建工程“14-01 地块项目”竣工转入投资性房地产 717,083,256.85 元。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十二）在建工程（续）

注 2：截至 2024 年 12 月 31 日，“上海金湾 40 地块新建项目”中余额为 1,575,320,240.68 元的在建工程已作为本附注十三/（二十六）/注 1/2）所述银行借款之抵押物。

注 3：截至 2024 年 12 月 31 日，“17-02 地块（商办）项目”中余额为 509,851,180.31 元的在建工程已作为本附注十三/（二十六）/注 1/3）所述银行借款之抵押物。

注 4：截至 2024 年 12 月 31 日，“16-01 地块（商办）项目”中余额为 1,265,292,066.24 元的在建工程已作为本附注十三/（二十六）/注 1/4）所述银行借款之抵押物。

注 5：截至 2024 年 12 月 31 日，“18 地块（商办）项目”中余额为 660,256,807.88 元的在建工程已作为本附注十三/（二十六）/注 1/6）所述银行借款之抵押物。

注 6：截至 2024 年 12 月 31 日，“20-01 地块（商办）项目”中余额为 806,042,666.09 元的在建工程及土地使用权已作为本附注十三/（二十六）/注 1/7）所述银行借款之抵押物。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十三）无形资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	12,228,880.12	14,073,276.57	-	26,302,156.69
其中：软 件	12,228,879.12	14,073,276.57	-	26,302,155.69
商标权	1.00	-	-	1.00
二、累计摊销额合计	3,514,679.96	6,448,162.35	-	9,962,842.31
其中：软 件	3,514,679.96	6,448,162.35	-	9,962,842.31
商标权	-	-	-	-
三、无形资产减值准备金额合计	-	-	-	-
其中：软 件	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
四、账面价值合计	8,714,200.16	——	——	16,339,314.38
其中：软 件	8,714,199.16	——	——	16,339,313.38
商标权	1.00	-	-	1.00



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十四）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的 原因
临时设施	2,264,658.88	-	540,886.56	-	1,723,772.32	——
装修费	10,710,772.79	-	5,338,408.41	-	5,372,364.38	——
合 计	12,975,431.67	-	5,879,294.97	-	7,096,136.70	

（十五）递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	596,628,734.89	2,386,514,939.53	396,206,263.13	1,584,825,052.51
房地产特殊涉税事项-视同销售	400,109,556.12	1,600,438,224.46	320,227,840.84	1,280,911,363.34
预提未缴纳的土地增值税	138,282,330.30	553,129,321.19	75,978,422.29	303,913,689.17
预提成本、费用	53,970,459.58	215,881,838.33	-	-
递延收益	4,266,388.89	17,065,555.55	-	-
二、递延所得税负债	21,061,849.82	84,247,399.28	14,891,031.30	59,564,125.21
其他权益工具投资公允价值变动	3,070,080.66	12,280,322.64	2,868,810.32	11,475,241.30
其他非流动金融资产公允价值变动	14,226,679.35	56,906,717.40	8,257,131.17	33,028,524.68
权益法核算的被投资单位其他权益变动	3,765,089.81	15,060,359.24	3,765,089.81	15,060,359.23



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十五）递延所得税资产和递延所得税负债（续）

（2）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵消后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵消后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	-	596,628,734.89	-	396,206,263.13
递延所得税负债	-	21,061,849.82	-	14,891,031.30

（3）未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	142,270,207.06	134,978,180.46

（十六）其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
之江大厦	24,416,835.00	24,416,835.00
待回收上海金桥国际科技发展实业总公司 股权投资款	4,100,000.00	4,100,000.00
普庆路 301 弄 108 号 302 室商品房	1,930,000.00	1,930,000.00
采购长期资产预付款	2.00	5,572,383.03
小 计	30,446,837.00	36,019,218.03
减：减值准备	19,935,179.00	19,935,179.00
合 计	10,511,658.00	16,084,039.03

（十七）短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	1,850,000,000.00	2,350,000,000.00
短期借款应付利息	776,816.64	1,921,147.22
合 计	1,850,776,816.64	2,351,921,147.22



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（十八）应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	999,739,203.22	779,282,381.69
1-2 年	580,976,751.98	-
3 年以上	6,462,089.20	6,462,089.20
合计	1,587,178,044.40	785,744,470.89

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
上海建工七建集团有限公司	180,333,526.22	尚未完成结算
上海建工一建集团有限公司	178,265,974.01	尚未完成结算
合 计	358,599,500.23	——

（十九）预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
一年以内	12,156,270.98	15,755,306.41
一年以上	49,718,134.67	46,075,615.19
合 计	61,874,405.65	61,830,921.60

（1）账龄超过 1 年的重要预收账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
中欧国际工商学院	49,718,134.67	预收土地租金

（二十）合同负债

项 目	期末余额	期初余额
房产销售款	12,625,973,569.73	10,375,351,371.61



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二十一）应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	12,000,000.00	96,790,585.58	85,589,540.12	23,201,045.46
二、离职后福利-设定提存计划	-	15,586,233.00	15,586,233.00	-
合 计	12,000,000.00	112,376,818.58	101,175,773.12	23,201,045.46

（2）短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,000,000.00	77,056,460.82	65,976,652.82	23,079,808.00
二、职工福利费	-	4,708,233.64	4,708,233.64	-
三、社会保险费	-	6,227,377.73	6,227,377.73	-
其中：基本医疗保险费	-	5,531,589.07	5,531,589.07	-
工伤保险费	-	95,804.66	95,804.66	-
生育保险费	-	-	-	-
残疾人就业保障金	-	599,984.00	599,984.00	-
四、住房公积金	-	7,255,184.00	7,255,184.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	1,445,168.98	1,323,931.52	121,237.46
六、因解除劳动关系给予的补偿	-	98,160.41	98,160.41	-
七、外包劳务费用	-	-	-	-
合 计	12,000,000.00	96,790,585.58	85,589,540.12	23,201,045.46

（3）设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	-	15,286,837.95	15,286,837.95	-
二、失业保险费	-	299,395.05	299,395.05	-
三、企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	-	15,586,233.00	15,586,233.00	-



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二十二）应交税费

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	708,603,276.35	303,913,689.17
企业所得税	60,969,331.94	279,885,014.11
个人所得税	4,205,951.93	5,460,932.07
房产税	8,746,397.40	5,409,524.18
印花税	729,173.06	2,435,829.82
增值税	219,676.56	575,074.42
土地使用税	465,872.94	491,376.06
合 计	783,939,680.18	598,171,439.83

（二十三）其他应付款

种 类	期末余额	期初余额
应付利息		-
应付股利		-
其他应付款	5,286,190,992.97	2,303,772,638.38
合 计	5,286,190,992.97	2,303,772,638.38

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
合并范围内关联方往来款	4,168,305,769.24	-
专项拨款	987,980,528.64	1,040,853,227.01
押金及保证金	39,872,638.16	27,137,166.78
代收代付款	34,652,653.61	36,866,809.39
专项工程款	18,838,196.86	29,109,271.93
暂收款	15,869,708.10	21,459,164.60
往来款	7,947,471.85	7,947,471.85
销售意向金	6,100,000.00	1,134,194,321.00
其 他	6,624,026.41	6,205,205.82
合 计	5,286,190,992.87	2,303,772,638.38



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二十三）其他应付款（续）

（1）其他应付款（续）

2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还原因
金桥南区土地补偿款	420,000,000.00	专项拨款，尚未结算
罗山路地块项目	302,377,219.20	专项拨款，尚未结算
合 计	722,377,219.20	——

（二十四）一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
公司债	2,999,795,241.56	2,999,946,957.16
企业债	999,763,373.13	-
中期票据	220,000,000.00	1,619,648,166.25
一年内到期的长期信用借款	714,938,266.00	1,873,143,333.00
长期借款应付利息	14,510,296.01	6,921,768.59
中期票据应付利息	94,156,925.42	40,906,240.49
企业债应付利息	44,021,917.43	43,765,479.07
公司债应付利息	112,653,921.42	102,991,885.97
CMBS 应付利息	6,223,418.85	-
合 计	5,206,063,359.82	6,687,323,830.53



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二十五）其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转增值税	1,136,337,621.27	744,425,126.26
短期融资债券	-	1,000,000,000.00
短期融资债券应付利息	-	1,920,000.00
合 计	1,136,337,621.27	1,746,345,126.26

（二十六）长期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	12,894,177,217.54	5,850,084,167.00
抵押借款（注 1）	4,455,671,882.08	1,927,346,115.00
合 计	17,349,849,099.62	7,777,430,282.00
减：一年内到期的长期借款	714,938,266.00	1,873,143,333.00
其中：信用借款	714,938,266.00	1,873,143,333.00
一年后到期的长期借款	16,634,910,833.62	5,904,286,949.00

注 1：上述期末抵押借款中：

1) 借款 171,770,000.00 元系本公司借入，借款总额度 173,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2021 年至 2041 年。借款抵押物系本公司“WK9-5 地块厂房”的房屋产权，详见本附注十三/（十）/注 1）所述。

2) 借款 1,349,239,210.83 元系本公司借入，借款总额度 2,380,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年至 2044 年。借款抵押物系本公司“上海金湾 40 地块新建项目”土地使用权及在建工程，详见本附注十三（十二）/注 2 所述。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二十六）长期借款（续）

注 1：上述期末抵押借款中：

3) 借款 496,662,779.30 元系本公司借入，借款总额度 1,780,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年至 2043 年。借款抵押物系本公司“17-02 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注十三/（五）/（2）/1）以及本附注十三/（十二）/注 3 所述。

4) 借款 1,247,645,327.50 元系本公司借入，借款总额度为 3,352,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年至 2043 年。借款抵押物系本公司“16-01 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注十三/（五）/（2）/2）以及本附注十三/（十二）/注 4 所述。

5) 借款 624,398,417.78 元系本公司借入，借款总额度为 700,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2023 年至 2043 年。借款抵押物系本公司“14-01 地块项目”的房屋产权及土地使用权，详见本附注十三/（十）/注 2 所述。

6) 借款 144,269,071.26 元系本公司借入，借款总额度为 1,300,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年至 2044 年。借款抵押物系本公司“18 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注十三/（五）/（2）/3）以及本附注十三/（十二）/注 5 所述。

7) 借款 421,687,075.41 元系本公司借入，借款总额度为 2,000,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2024 年至 2044 年。借款抵押物系本公司“20-01 地块（商办）项目”土地使用权及在建工程，详见本附注十三/（五）/（2）/4）以及本附注十三（十二）/注 6 所述。

（二十七）应付债券

项 目	期末余额	期初余额
中期票据	5,412,488,939.61	1,999,460,486.06
公司债	3,656,765,364.90	2,998,834,728.40
企业债	1,999,038,658.95	2,998,114,037.53
合 计	11,068,292,963.46	7,996,409,251.99

注：上述期末应付债券情况见本附注八/（三十二）所述。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（二十九）长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	144,865,839.78	-	16,251,381.68	128,614,458.10

注：上述期末长期应付款系应付土地动拆迁养吸劳人员费用情况见本附注八/（三十四）所述。

（三十）递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	24,550.00	18,380,000.00	1,314,444.45	17,090,105.55

政府补助明细：

项 目	与资产相关/ 与收益相关	期末余额	计入当期损益的 政府补助金额	本期返还的政 府补助金额	本期返还 政府补助 的原因
智造空间优质项目	与资产相关	15,000,000.00	-	-	-
城市数字化转型专项资金	与资产相关	2,065,555.55	1,314,444.45		
信息系统建设补贴	与资产相关	24,550.00	-	-	-
合 计		17,090,105.55	1,314,444.45		

（三十一）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	4,072,860,064.80	100.00%	-	-	4,072,860,064.80	100.00%

（三十二）其他权益工具

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00

注：于 2024 年，本公司接受受托人发起设立的，募集资金总额为不超过人民币 9.3 亿元的“太平—金谷智能终端制造债权投资计划”的投资，上述债务无固定期限，本公司有权递延付息，根据本公司与受托人签订的相关协议以及财政部印发的《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号），上述永续债可分类为权益工具，上述债权投资计划中 3 亿元募集资金已于 2024 年 8 月 23 日到账。



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（三十三）资本公积

项 目	期初余额	本期增加（注 2）	本期减少（注 3）	期末余额
资本溢价	2,227,079,478.68	1,550,000,000.00	40,000,000.00	3,737,079,478.68
原制度资本公积转入（注 1）	616,614,571.01	-	-	616,614,571.01
合 计	2,843,694,049.69	1,550,000,000.00	40,000,000.00	4,353,694,049.69

注 1：原制度资本公积转入数中，包括对应固定资产-市政资产的项目金额为人民币 368,619,882.07 元，见本附注八/（十三）/（1）/注 1 所述。

注 2：本期资本公积-资本溢价增加 1,550,000,000.00 元系根据新区国资委于 2024 年 6 月 24 日及 2024 年 12 月 23 日出具的《关于增加上海金桥（集团）有限公司资本金的通知》（浦国资联〔2024〕第 112 号及浦国资联〔2024〕第 229 号），新区国资委以货币资金对本公司增资 15.5 亿元，根据新区国资委相关文件的指导意见，向公司注入的资本金可暂计入资本公积科目，未来可通过资本公积转增资本的方式实现注册资本的增加。

注 3：本期资本公积-资本溢价减少 40,000,000.00 元，其中 30,000,000.00 元系根据新区国资委于 2024 年 6 月 28 日出具的《关于无偿划转上海浦惠养老服务发展有限公司、上海新金桥养老服务发展有限公司、上海浦发养老服务发展有限公司 100%股权的通知》（浦国资委〔2024〕98 号），本公司将所持有的上海新金桥养老服务发展有限公司 100%股权无偿划转至上海浦惠养老服务发展有限公司，本公司减少长期股权投资账面价值 30,000,000.00 元并相应减少资本公积-资本溢价 30,000,000.00 元；剩余 10,000,000.00 元系根据新区国资委于 2024 年 10 月 12 日出具的《关于 7 家征收事务所 100%股权无偿划转的通知》（浦国资委〔2024〕124 号），本公司将所持有的上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司 100%股权无偿划转至上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司，本公司减少长期股权投资账面价值 10,000,000.00 元并相应减少资本公积-资本溢价 10,000,000.00 元。





十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（三十五）其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计入其他 综合收益当期转入 留存收益	减：所得税 费用	税后归属于公司	税后归属于 少数股东
一、不能重分类进损益其他综合收益	-57,476,171.24	805,081.37	-	-	201,270.34	603,811.03	-56,872,360.21
其他权益工具投资公允价值变动	-57,476,171.24	805,081.37	-	-	201,270.34	603,811.03	-56,872,360.21
二、将重分类进损益的其他综合收益	11,295,269.42	-	-	-	-	-	11,295,269.42
权益法下在被投资单位以后将重分类 进损益的其它综合收益中享有份额	11,295,269.42	-	-	-	-	-	11,295,269.42
合 计	-46,180,901.82	805,081.37	-	-	201,270.34	603,811.03	-45,577,090.79

十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（三十六）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	306,967,804.85	74,977,897.24	-	381,945,702.09

（三十七）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	427,609,518.94	55,566,881.71
期初调整金额	-	-
本期期初余额	427,609,518.94	55,566,881.71
本期增加额	749,778,972.42	637,791,819.14
其中：本期净利润转入	749,778,972.42	637,791,819.14
本期减少额	435,784,147.24	265,749,181.91
其中：本期提取盈余公积数	74,977,897.24	63,779,181.91
本期分配现金股利数	357,040,000.00	201,970,000.00
其他权益工具持有者的股利分配	3,766,250.00	-
本期期末余额	741,604,344.12	427,609,518.94

（三十八）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
1.主营业务小计	3,331,499,014.65	1,827,624,802.37	2,583,969,286.73	1,507,324,835.87
其中：房地产销售	3,152,584,933.08	1,637,813,253.49	2,092,756,168.76	1,054,724,551.27
建造合同	-	-	392,543,527.53	392,962,454.53
物业租赁	178,914,081.57	189,811,548.88	98,669,590.44	59,637,830.07
2.其他业务小计	22,998,665.23	18,191,107.42	-	-
合 计	3,354,497,679.88	1,845,815,909.79	2,583,969,286.73	1,507,324,835.87



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（三十九）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	404,689,587.18	218,790,065.37
印花税	6,889,564.72	10,747,618.35
城镇土地使用税	1,873,679.71	1,933,221.22
房产税	38,358,330.20	10,385,058.15
城市维护建设税	6,490,312.56	222,909.11
教育费附加	6,503,704.04	222,909.10
其 他	720.00	-
合 计	464,805,898.41	242,301,781.30

（四十）销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
房产销售佣金	15,680,669.82	43,110,457.55
展览场地与设施	6,020,516.52	10,369,573.45
销售服务费	2,890,574.53	25,886,556.61
折旧及摊销费	559,751.80	116,584,279.95
咨询费	308,962.25	3,866,988.65
其 他	1,826,973.66	8,048,823.21
合 计	27,287,448.58	207,866,679.42



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四十一）管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
薪酬类费用	112,463,218.58	102,947,224.38
折旧及摊销费	25,030,691.71	46,694,656.15
中介机构服务费	15,795,260.07	10,499,767.14
物业管理费	12,049,428.78	9,533,782.71
租赁费	7,533,112.99	-
企宣费	3,276,687.23	6,053,640.87
交通差旅费	2,604,029.98	1,967,116.28
网络维护费	2,855,908.02	1,901,322.22
水电煤气费	2,345,522.94	1,783,300.21
办公费	1,590,013.06	1,605,962.32
其 他	3,580,749.05	4,136,057.57
合 计	189,124,622.41	187,122,829.85

（四十二）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	367,644,227.36	290,014,221.74
减：利息收入	67,394,716.14	148,367,582.88
利息净支出	300,249,511.22	141,646,638.86
汇兑净损失	-	-
银行手续费	7,143,020.92	136,526.96
合 计	307,392,532.14	141,783,165.82

（四十三）其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
自递延收益转入的政府补助	1,314,444.45	-
专项补贴	1,342,705.30	28,664.71
其 他	88,576.18	85,274.30
合 计	2,745,725.93	113,939.01



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四十四）投资收益

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	-6,091,559.45	-5,554,237.96
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,056,144.23	40,871,948.05
成本法核算的长期股权投资收益	355,257,686.48	330,240,227.78
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	350,371.02	609,669.59
合 计	354,572,642.28	366,167,607.46

（四十五）公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	23,878,192.70	19,974,608.62
交易性金融资产	-	-2,644,129.98
合 计	23,878,192.70	17,330,478.64

（四十六）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,510,676.60	7,530,780.00
其他应收款坏账损失	-1,029,469.90	-
合 计	-2,540,146.50	7,530,780.00



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（四十七）营业外收入

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
违约金收入	818,888.43	189,836.55	818,888.43
无需支付的债务	-	41,078.42	-
其 他	0.85	-	0.85
合 计	818,889.28	230,914.97	818,889.28

（四十八）营业外支出

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
捐赠支出	3,950,000.00	2,150,000.00	3,950,000.00
固定资产报废损失	-	147,068.52	-
其 他	11,492.24	-	11,492.24
合 计	3,961,492.24	2,297,068.52	3,961,492.24

（四十九）所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	340,259,031.16	279,885,014.11
递延所得税调整	-194,452,923.58	-231,030,187.22
合 计	145,806,107.58	48,854,826.89



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（五十二）现金流量表

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	749,778,972.42	637,791,819.14
加：资产减值损失	-	-
信用减值损失	2,540,146.50	-7,530,780.00
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房产折旧	131,784,468.43	39,890,615.19
使用权资产折旧	-	12,638,967.62
无形资产摊销	6,448,162.35	662,322.21
长期待摊费用摊销	5,879,294.97	144,469,694.95
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）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	147,068.52
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-23,878,192.70	-17,330,478.64
财务费用（收益以“-”号填列）	367,644,227.36	290,014,221.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-354,572,642.28	-366,167,607.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-200,422,471.76	-235,362,806.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	5,969,548.20	4,332,619.65
存货的减少（增加以“-”号填列）	-282,102,091.94	-360,297,666.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,291,694,744.07	-2,523,397,086.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,772,342,709.99	8,076,412,884.63
其他非流动资产变动	-	21,132,164.56
存货与长期资产结转	750,281,332.79	-
其他受限制货币资金的减少（增加以“-”号填列）	-2,788,398,364.95	-
经营活动产生的现金流量净额	-5,148,399,644.69	5,717,405,951.41
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,839,311,752.14	2,037,258,698.99
减：现金的期初余额	2,037,258,698.99	2,650,383,922.25
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	802,053,053.15	-613,125,223.26



十三、公司财务报表主要项目附注（续）

（五十二）现金流量表（续）

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	2,839,311,752.14	2,037,258,698.99
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	2,838,892,754.00	2,037,110,550.56
可随时用于支付的其他货币资金	418,998.14	148,148.43
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	2,839,311,752.14	2,037,258,698.99
四、公司及子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的按照有关财务会计制度应披露的其他内容。



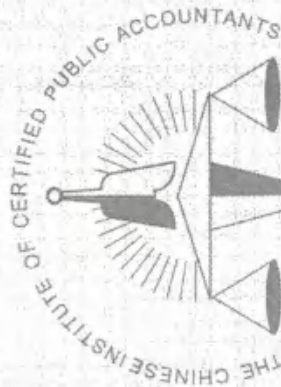
十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海金桥（集团）有限公司

2025 年 3 月 18 日





中国注册会计师



姓名	冯家俊
性别	男
出生日期	1972-10-28
工作单位	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码	310101197210284854

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



冯家俊的年检二维码

年 月 日
/y /m /d

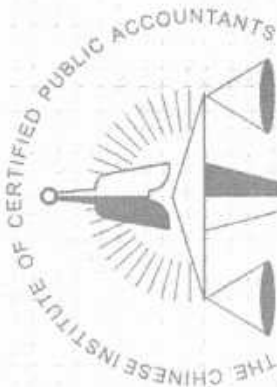
日 月 年
/d /m /y

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

310000030076

证书编号：
No. of Certificate

发证日期：
Date of Issuance



姓名	朱造奇
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1991-10-23
Date of birth	
工作单位	众华会计师事务所（特殊普
Working unit	通合伙）
身份证号码	
Identity card No.	31022519911023461X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



朱造奇的年检二
维码

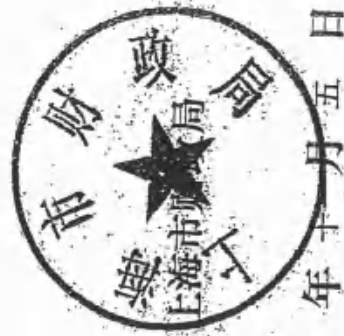
年 /y
月 /m
日 /d

证书编号: 310000030219
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021年 10月 31日
Date of Issuance

证书序号: 0006271

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二〇年十月五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书



名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 310000003

批准执业文号: 沪财会〔98〕153号(转制批文 沪财会〔2013〕68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000000202412280052

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。



名称

众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型

特殊普通合伙会计师事务所

执行事务合伙人

陆士敏

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币2680.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



登记机关

2024年12月28日