

公司代码：600648  
900912

公司简称：外高桥  
外高 B 股

# 上海外高桥集团股份有限公司 2025 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

截止2025年12月31日，公司总股本1,359,912,218股。公司拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基础，派发现金红利475,969,276.30元（含税），占本年度归属于上市公司股东净利润的比例50.89%。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响  
适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理、环境和社会.....	37
第五节	重要事项.....	52
第六节	股份变动及股东情况.....	73
第七节	债券相关情况.....	80
第八节	财务报告.....	90

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、外高桥集团	指	上海外高桥集团股份有限公司
外资管公司、外高桥资管、控股股东	指	本公司的控股股东上海外高桥资产管理有限公司。
浦东创投	指	上海浦东创新投资发展（集团）有限公司，本公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的一致行动人。
营运中心公司	指	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司，本公司的全资投资企业
新发展公司	指	上海市外高桥保税区新发展有限公司，本公司的全资投资企业
外联发公司	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司，本公司的全资投资企业
商运公司	指	上海森兰外高桥商业营运中心有限公司，本公司的全资投资企业
财务公司	指	上海外高桥集团财务有限公司，该公司由本公司持股 70%，营运中心公司持股 10%，外资管公司持股 20%
企业中心公司	指	上海外高桥企业发展促进中心有限公司，本公司的全资投资企业
生物医药公司	指	上海外高桥生物医药产业发展有限公司，本公司的全资投资企业
自贸区	指	中国(上海)自由贸易试验区
保税区	指	外高桥保税区，位于上海市浦东新区北部，占地面积约 10 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
上海外高桥港综合保税区	指	于上海市浦东新区北部，占地面积 1.03 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
森兰	指	森兰.外高桥区域，占地面积约 5.74 平方公里，该区域位于上海市浦东新区北部，东临杨高北路、西临张杨北路、南临赵家沟河、北临航津路，是保税区的城市功能配套项目，也是保税区功能拓展、产业延伸的重要腹地。
物流二期	指	外高桥物流园区二期，是自贸区的产业配套项目。

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

## 二、联系人和联系方式

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

## 三、基本情况简介

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

## 四、信息披露及备置地点

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

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市西藏中路268号来福士广场45楼
	签字会计师姓名	杨凯凯，陈树云
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
	签字的保荐代表人姓名	顾中杰，孙泉
	持续督导的期间	2025年4月21日至2026年12月31日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年	
				调整后	调整前
营业收入	5,864,246,495.48	7,101,693,037.22	-17.42	7,570,023,842.52	7,568,810,081.54
利润总额	1,318,074,063.52	1,298,677,783.45	1.49	1,252,579,373.54	1,252,238,517.84
归属于上市公司股东的净利润	935,334,680.37	951,434,359.26	-1.69	928,524,442.03	928,118,729.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,449,477.68	355,604,712.98	-80.75	606,470,438.51	606,470,438.51
经营活动产生的现金流量净额	-76,414,776.85	-2,782,365,928.86	不适用	461,631,435.89	461,428,346.55
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	15,942,551,460.38	13,030,399,618.76	22.35	12,545,980,111.58	12,543,620,082.28
总资产	47,673,417,768.46	46,095,707,773.11	3.42	44,644,286,057.66	44,643,404,996.99

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年	
				调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.73	0.84	-13.10	0.82	0.82
稀释每股收益(元/股)	0.73	0.84	-13.10	0.82	0.82
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.31	-83.87	0.53	0.53
加权平均净资产收益率(%)	6.28	7.44	减少1.16个百分点	7.57	7.57
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.46	2.78	减少2.32个百分点	4.94	4.94

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

1、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润降幅 80.75%，和扣除非经常性损益后的基本每股收益下降 83.87%，主要为本年度成功发行持有型不动产 ABS 项目产生大额股权转让投资收益，以及房产销售毛利减少等因素综合导致。

2、2025年4月公司完成了非公开发售股票，股本数量发生变动，涉及到股本的基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益指标均按加权平均口径计算

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

□适用 √不适用

**九、 2025年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,287,662,352.61	1,510,064,627.67	1,529,484,297.14	1,537,035,218.06
归属于上市公司股东的净利润	40,751,608.28	61,537,160.93	63,115,042.86	769,930,868.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,565,731.73	48,877,779.26	55,992,316.43	-66,986,349.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,508,182,110.29	311,295,324.62	120,265,167.73	1,000,206,841.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

**十、 非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	946,605,684.12	主要为处置 ABS 项目及下属子公司处置股权投资的收益	491,411,053.51	1,178,830.28
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	43,103,784.06	主要政府补贴	82,092,096.73	89,577,890.80
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	24,072,869.65		26,379,863.24	37,987,480.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,910,691.94		10,006,516.83	10,327,279.40
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	862,336.54		31,153.17	38,418,186.13
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			1,288.98	405,712.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,258,883.38		53,211,850.89	75,597,127.09
其他符合非经常性损益定义的损益项目				154,051,060.71
减：所得税影响额	166,347,305.41		67,675,177.27	83,028,826.57
少数股东权益影响额（税后）	1,581,741.59		-371,000.20	2,460,737.61
合计	866,885,202.69		595,829,646.28	322,054,003.52

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

□适用 √不适用

**十一、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润**

□适用 √不适用

## 十二、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,978.15	287,247,731.43	287,244,753.28	6,596,639.36
其他权益工具投资	224,844,428.00	216,756,335.94	-8,088,092.06	14,192.84
其他非流动金融资产	672,771,796.48	1,030,079,592.58	357,307,796.10	13,468,965.57
持有待售资产	23,160,004.01		-23,160,004.01	
应收款项融资	39,955,953.11	18,168,695.64	-21,787,257.47	
合计	960,735,159.75	1,552,252,355.59	591,517,195.84	20,079,797.77

## 十三、其他

□适用 √不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的业务情况

外高桥集团秉承“创新自由贸易园区运营商 全产业链集成服务供应商”的战略定位，打造全产业链集成服务体系和服务能力，涵盖产业园区开发、城市更新运营、贸易服务、生物医药、专业服务等业务板块。

1、产业园区开发：公司在外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区、外高桥（集团）启东产业园从事开发、招商、运营和管理，为客户提供物业租赁及管理服务。截至2025年底，集团持有产业物业（含堆场）近445万平方米，出租率维持在82.3%的较好水平，为集团经营和区域经济稳增长发挥了固底盘、挑大梁作用。公司围绕形成符合产业发展趋势的物业结构，加大物业迭代升级力度，新展城·新园作为集团首个标准定制的产业社区项目，凭借兼具通用性与个性化的超前设计，在当前市场形势下取得良好市场表现。

2、城市更新运营：森兰区域规划建设75万平方米的商业办公、100万平方米的国际社区、332万平方米的绿地和水域，已基本形成功能齐全、品质高端的城市功能体系，并依托保税区域产业资源与森兰区域生态景观的叠加优势，创新“文化+商业”“体育+商业”等模式，促进文体旅商融合发展，基本建成宜居、宜业、宜购、宜游的森兰地区中心。同时，积极参与、有序推进周边街镇内商业街能级提升。

3、贸易服务：专注于为客户提供包括自营进出口、进出口代理等全球化综合贸易服务解决方案。2025年，通过积极推动国际贸易便利化功能创新，实现上海跨境电商9610“整箱过机”模式落地，跨境电商1210海运出口首票成功试单，助力上海迈向长三角跨境出口集聚地；新增7个国家馆入驻“全球汇”，助力加快“丝路电商”合作先行区中心功能区建设；高标准建设运营“上海二手车国际贸易综合服务平台”，搭建一站式功能平台和全链条服务体系，打造上海二手车出口品牌。

4、生物医药：积极推动药品经营许可证的创新试点和临床急需药品中心仓建设。发挥外高桥保税区内研究型医院优势，为创新药企提供临床试验及跟踪服务，加速研发成果转化，并依托生物医药产品注册指导服务工作站，为药械产品从研发到上市提供全过程服务。与香港生物科技公司合作，上海外高桥—香港生物医药创新联络站正式揭牌。外高桥产业基金为落地自贸区保税区域的生物医药产业项目提供“资金+方案”服务，努力当好“房东+股东”。

5、专业服务：紧紧围绕区域企业需求，坚持“产品+服务”，顺应数字化智能化绿色化趋势，打造全生命周期、全产业链的专业服务体系。在投资咨询领域，双向服务跨境投资“引进来”“走出去”，并积极引导“走出去”资本返程投资外高桥。在商务咨询领域，形成了以企业票税服务为核心的“匠岭”产品。在信息服务领域，开发了适应海关特殊监管特点的“智贸桥”“AEO指引”等数字化产品。同时，推动集团轻资产服务品牌走出去，积极推进新的运营管理项目落地。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

## 二、报告期内公司所处行业情况

报告期内，公司作为外高桥区域的重要开发主体，积极响应国家战略机遇，打造外高桥国际贸易城，围绕上海自贸区保税片区“十四五”规划产业体系，持续夯实国际贸易、现代物流、高端制造三大基础行业，聚焦培育生物医药、智能制造、集成电路、汽车及零配件四大重点产业。

园区开发运营，正处于行业变革与发展的关键阶段。政策端，多地积极推动产业园区高质量发展，通过空间规划、土地供给、政策支持等多方面协同发力，为产业入驻提供指引与保障；市场端，行业规模仍在持续扩大，在前几年开发建设惯性下，园区空间供给仍保持着较强的上升趋势；运营端，市场化发展加速，国有控股园区运营商、民营园区运营商、产业方、基金方等多元主体纷纷参与，基础设施公募 REITs 打通金融渠道，为行业发展注入新活力。整体而言，园区开发运营行业在政策推动与市场变化中不断调整、创新，向着高质量、精细化、市场化方向迈进。

贸易服务，行业同样处于动态变化与革新进程之中。政策层面，各国为推动贸易便利化，不断优化关税政策、简化通关流程，我国持续推进自贸区建设，为贸易服务创造宽松环境；市场层面，全球贸易规模虽受疫情、地缘政治等因素冲击，但数字化转型加速，跨境电商蓬勃发展，行业竞争愈发激烈，传统贸易服务企业面临新兴电商平台与物流巨头跨界竞争挑战，客户对贸易服务的高效性、定制化需求日益提升；运营层面，企业纷纷拓展增值服务，从单纯货物买卖延伸至供应链金融、贸易风险管理等领域，以增强竞争力。总体而言，贸易服务行业在政策利好与市场需求驱动下，积极变革，在数字化浪潮中不断探寻新的增长路径，朝着高效、多元、创新方向前行。

### 三、经营情况讨论与分析

2025年，面对复杂严峻的国际国内形势，集团在董事会的领导下，围绕产业园区开发和城市更新运营两大核心任务，凝心聚力、攻坚克难，持续提升经营管理能力，不断提高经营效益，增强核心功能、提升核心竞争力，较好完成了年度各项目标任务。

#### （一）主要目标完成情况

公司资产总额 476.73 亿元，实现营业总收入 59.69 亿元，归母净利润 9.35 亿元。

#### （二）主要任务完成情况

##### 1、牢牢抓住招商引资生命线，全力以赴推动重大项目落地，产业集聚效应进一步凸显

###### （1）招商引资稳中有进，物业整体出租率保持稳定

一是招商项目量质俱升。全年落地项目 108 个，截至 12 月底，可租售面积 443.6 万平方米（含堆场），出租率 82.3%。二是引进外资规模保持稳健，完成实到外资 14.23 亿美元，合同外资 15 亿美元，新设企业 755 家，其中外资企业 115 家。三是总部集聚效应持续增强，年内新增费尼亚投资、先进装配、艾伯维等 12 家跨国地区总部及事业部，累计集聚总部企业 165 家。其中蔡司大中华区总部综合园区项目成功落地新发展园区，成为蔡司全球创新网络重要节点。

###### （2）产业组织稳扎稳进，重点产业聚集成势

落实区属企业硬核产业赛道分守机制，强化产业组织与产业服务。一是引进神复健行、阶梯医疗等脑机接口企业，并联合企业、医院及政府启动“脑机接口伙伴计划”，共同推动脑机接口技术在临床转化、数据跨境及市场准入等瓶颈问题的破解，努力构建良好产业生态。二是推动生物医药“生态圈”扩容，引进、落地元臻博科医学检验实验室、花瓣生物等 28 个项目，区内生物医药企业注册总数突破 900 家；推动第一家外商独资专科医院“永远幸”拓展至区内新址，协助高博肿瘤医院推进多种创新药首方落地，引入抖音医疗大模型项目小荷健康，取得卫健委批复互联网医院。三是产业基金推动产业项目落地，完成 5 个生物医药项目投资决策，总金额 1.6 亿元，为保税区域生物医药产业提供了“资金+方案”综合服务。四是产业服务持续深化，举办产医协同发展大会和外高桥医药健康合作论坛，定期开展 BioFTZ 系列品牌活动，持续深化“外高桥生物医药”品牌打造；成立专业公司，探索搭建医药品共享供应链平台并申请开展第三方物流药品经营许可证，提升药品流通储运业务与质量。五是产业载体建设快马加鞭，保税区 D8C-117#厂房项目、F20C-96#厂房及服务楼项目完工；新发展 H1、H3、H4-15、G10-1 地块项目完工，G20-2 地块项目开工。

##### 2、紧紧把握自贸区提升战略、“丝路电商”建设等战略机遇，扎实推进功能突破、平台建设，外高桥国际贸易功能持续增强

###### （1）政策突破推动功能创新，贸易便利化水平逐步提高

围绕政策创新，巩固保税区贸易高地优势，积极培育贸易服务新动能、新业态、新模式。一是“丝路电商”平台提质增能，新增俄罗斯、新加坡、肯尼亚等 7 个国家馆入驻，累计汇聚 20 个“丝路电商”伙伴国，累计落户跨境电商及服务企业 80 家。二是邮轮船供项目常态化运作，实现

保税区首家邮轮物料添加模式出口退税业务，打破邮轮供应链信息、运营垄断壁垒，进入产业核心区域，成为千万级营收体量的创新业务。三是二手车出口平台搭建深入推进，高标准建设运营“上海二手车国际贸易综合服务平台”，搭建一站式功能平台和全链条服务体系，打造上海二手车出口品牌。四是跨境电商新型贸易业态创新突破，配合海关实现跨境电商9610“整箱过机”模式落地，跨境电商1210海运出口首票成功试单，为跨国贸易企业叠加跨境电商新型贸易业态提供实践样本。

### **(2) 国际贸易服务做深做精，供应链服务不断拓展**

牢牢守住传统业务基本盘，持续巩固核心业务优势。一是提升贸易服务能级，全力稳住核心客户。完成10家主体海关集团化AEO高级认证；协助香奈儿、亚德诺、康泰伦等重点企业产品通关，推动陀道医疗ATA出口迪拜展览，助力泰兴电路PCB板出海。二是积极培育新业务，拓展新客户。成功引入印记星光、海瑞温斯顿珠宝出区展示，拓展宝格丽、路易威登美妆线产品进口通关服务以及必确健身器材亚太分拨中心、派克汉尼汾简单加工项目；中标普丝、惠普南昌、福建中沙石化等多个重点项目，持续丰富业务布局与客户机构。

### **(3) 专业服务能级提升，专业服务品牌持续擦亮**

一是加速培育咨询服务新增长引擎，开拓出海业务新赛道，战略咨询及融资租赁业务收入较快增长；“领航”品牌影响力持续提升，山西武宿综保区运营卓有成效，推动区域进出口贸易额同比增长36%；“匠岭”产品迭代创新，2025年荣获上海市票税数字化领域唯一“上海品牌”认证，成功入选上海市中小企业数字化转型服务机构及科技型中小企业名录。二是协同打造浦东“走出去”平台，助力Mirxes、佰泽医疗等成功登陆港交所，累计完成“走出去”项目116个，推动“走出去”企业返程投资达1.83亿美元，助力浦东打造“专业多元”企业出海高地。“U贸通”数字出海服务平台被评为上海市第一批数字出海平台试点系统。营运中心、英得网络、UDC等公司成功入选浦东新区数字出海服务清单。三是“智贸桥”功能进一步完善，达到AEO认证标准，产品营收实现倍增。聚焦海关特殊监管区域数字化、智能化转型，完成全栈国产化技术底座搭建，落地7大通用AI办公功能。

## **3、统筹协调凝聚各方力量，聚集难点重点进行攻坚，城市更新运营工作彰显品牌**

### **(1) 积极对接房产政策，房产销售难中有进**

一是航荟名庭二次开盘，纳入浦东首个“城中村”房票试点项目的房源库；二是森兰岛完成设计方案调整，一批次主体工程结构封顶，二批次开始主体工程施工。

### **(2) 文体旅商融合发展，森兰区域热度持续提升**

一是森兰商办出租率逐步提升，森兰湾引入美的集团旗下Colmo全球体验中心，森兰国际入驻企业万国数据实现扩租，整体出租率达到84.51%；森兰商都引入荟品仓上海最大体量旗舰店，填补商业结构空白。二是森兰公寓运营成效显著，雅诗阁森兰服务公寓核心盈利指标稳步增长；森兰星遇祝桥店7月开业出租率已达99%。三是森兰品牌活动有序开展，举办第五届森兰无界生

活节“酷泰市集”、第二届“森兰杯”城市龙舟赛、第二届中外企业赛艇邀请赛、第三届浦东森兰牡丹节、抖音“汽水音乐节”“回春丹”演唱会等超 48 场活动。

#### 4、持续完善治理体系，强化协同管理机制，企业管理效能与发展动能实现新跨越

##### (1) 深入推进国企改革深化提升行动，激发企业发展活力

一是资本运作能力稳步提升。完成向特定对象发行 A 股股票，募集资金约 24.75 亿元。二是持续推动不动产投资证券化，完成持有型不动产 ABS 发行上市，募集资金约 18.3 亿元，成为全国首单以工业厂房作为底层资产的机构间 REITs，为工业厂房类资产开辟权益融资新路径。三是西艾尔混合所有制改革顺利收官，引进战略投资者，实现股权结构多元化，为企业高质量发展注入全新活力。

##### (2) 持续完善制度体系，提升精细化管理能力

一是公司治理体系持续优化。全面贯彻落实新《公司法》《上市公司章程指引》及《浦东新区国资委关于区属企业国有独资/控股公司的章程指引》等要求，修订集团及下属各公司《公司章程》及相关工作规则，完成集团和全资及控股子公司监事会改革工作。公司首份 ESG 年度报告入选中央广播电视总台“2025 年度长三角先锋 100”，其中的相关案例入选《上海市国有控股上市公司 ESG 蓝皮书（2025）》优秀案例，彰显公司治理成效。二是信息化系统赋能管理水平提升。完成集团客户管理系统升级，推动各业务板块资源高效整合与协同利用；实现集团资金管理平台与区国资委资金监控平台全面对接，达成“网络通、系统通、数据通”建设目标，提升资金监管与运营效率；跨境可信数据空间创新试点项目获得政府补贴。三是强化人才队伍建设，施行“管理+技术”职业发展双通道，推动人员各展其长；开展集团系统中高层管理人员胜任力 360 测评，全面梳理干部能力画像；推进“青蓝营”人才专项计划，通过导师带教、研学实践、“三跨”挂职等立体化人才培养体系，为集团储备一批能干事、敢担当的青年干部；制定本部管培生“2+1”阶梯式培养方案，系统性构建青年人才蓄水池，激发企业活力。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、国家战略政策的引领与支撑。作为上海自贸试验区保税区域的开发主力军，公司主动将自身发展融入国家发展大局，深入对接自贸区、丝路电商国家战略，在承接国家重大战略和区域发展大局中找准定位，充分发挥国家战略政策的引领和支撑作用，积极谋划布局产业新赛道，全面深入推进产业、园区和公司的高质量发展。

2、成熟的区域开发服务品牌。公司成立于 1990 年，是全国第一个保税区、第一个保税物流园区、第一个自由贸易试验区核心区域的开发主体。经过三十多年的发展，见证了中国多个重大改革开放举措在其区域的落地实施，在区域开发服务领域积累了丰富的经验和较高的知名度与美誉度，有着成功的运营服务品牌输出。

3.丰富的经营性物业资源。经过 30 余年的开发运营，目前公司持有厂房、仓库、办公等各类经营性物业。公司将继续保持对产业物业开发的持续投入，报告期内制定了三年存量物业更新计划，力求实现公司经济效益、园区产业空间品质和业态的同步提升。同时，参与周边“三高”地区老工业园区转型、产业用地供应的机会多，为深耕外高桥提供了充足的发展空间。

4.稳定的专业化运营团队。公司在过去开发运营产业园区、运作森兰国际社区方面积累了丰富的经验，形成了一支专业化运营团队，在项目管理、产业招商、客户服务、咨询服务、资产经营等方面展现出较强的集成服务能力，并积累了良好的客户资源，确保了公司能够在不断变化的市场环境中持续稳健发展。

## 五、报告期内主要经营情况

详见下列各表

### （一）主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	586,424.65	710,169.30	-17.42
营业成本	424,286.81	485,744.08	-12.65
销售费用	27,561.41	30,239.72	-8.86
管理费用	46,959.61	46,406.61	1.19
财务费用	42,740.13	48,463.39	-11.81
研发费用	2,808.11	2,613.57	7.44
经营活动产生的现金流量净额	-7,641.48	-278,236.59	不适用
投资活动产生的现金流量净额	15,455.55	21,648.30	-28.61
筹资活动产生的现金流量净额	82,262.94	162,586.09	-49.40

营业收入变动原因说明：本年度房产销售面积及销售收入下降，致使营业收入下降

营业成本变动原因说明：本年度房产销售收入下降，对应房产销售成本下降，故营业成本下降

销售费用变动原因说明：随房产销售项目减少，销售费用相应下降

管理费用变动原因说明：管理费用较为平稳，无重大变化

财务费用变动原因说明：本年度资金使用成本下降，且有息负债规模略有减少，故财务费用下降

研发费用变动原因说明：研发费用主要为研发人员开支及辅助费用，本年度较上年同期无重大变化

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度经营活动现金流出减少的原因主要为上年同期缴纳森兰星河湾大额土地增值税，及上年同期财务公司吸收存款减少发放贷款增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要变动原因为财务公司、外联发及新发展公司购买理财产品现金流出 2.87 亿元

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要变动原因为本年度定增募集资金 24.48 亿元，有息负债减少 6.05 亿元，上年同期有息负债增加 33.41 亿元

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2、 收入和成本分析

适用 不适用

详见下列各项情况

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：万元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业经营 (工业、商业房产租赁和物业管理)	198,859.15	127,182.43	36.04	-1.03	2.74	减少 2.35 个百分点
贸易及服务 (含财务公司)	337,249.58	259,961.96	22.92	-1.23	-0.40	减少 0.64 个百分点
房产销售	22,114.91	8,247.54	62.71	-84.66	-88.99	增加 14.69 个百分点
日化产品制造与销售	36,642.89	31,133.62	15.04	4.16	2.22	增加 1.62 个百分点

## 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

房产销售营业收入及营业成本分别下降 84.66% 及 88.99%，主要由于公司本年度无新售住宅项目达到收入确认条件，仅有商铺及零星交付住宅收入，去年同期确认了海天名筑及壹公馆住宅销售收入及成本，故本年度房产销售面积和收入减少，导致营业总收入同步减少。

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物业经营 (工业、商业房产租赁和物业管理)	房屋折旧摊销物业管理维修费等	127,182.43	29.82	123,788.32	25.25	2.74	
贸易及服务 (含财务公司)	进口商品贸易、代理，仓储货代运输报关，金融服务等	259,961.96	60.95	261,007.80	53.25	-0.40	
房产销售	土地及建安成本	8,247.54	1.93	74,926.81	15.29	-88.99	本期仅零星住宅尾盘及商铺结转确认收入，房产销售收入减少，致房产销售成本下降
日化产品制造与销售	产品加工机器折旧等	31,133.62	7.30	30,456.60	6.21	2.22	

## 成本分析其他情况说明

无

**(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**

适用 不适用

本报告期增加合并单位 3 家，系新设下属公司上海外高桥新伍经济发展有限公司、上海外高桥联伍经济发展有限公司、上海外高桥联陆经济发展有限公司；本报告期减少合并单位 4 家，上海外高桥新壹经济发展有限公司，上海外高桥新贰经济发展有限公司，上海外高桥新叁经济发展有限公司，上海外高桥新肆经济发展有限公司。

**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况**

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明  
无

**A.公司主要销售客户及主要供应商情况**

适用 不适用

前五名客户销售额119,072.51万元，占年度销售总额20.30%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0。

前五名供应商采购额231,007.39万元，占年度采购总额54.45%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示**

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

贸易业务开展情况	本期营业收入	上期营业收入	本期营业收入比上年同期增减 (%)
自营和代理贸易业务	203,220.42	201,799.53	0.7

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	64,304.98	31.64
2	TOYOTA TSUSHO CORPORATION	18,970.38	9.33
3	Chanel North Asia Limited	7,115.59	3.50
4	U-SHIN LTD.	6,015.83	2.96
5	豪威半导体（上海）有限责任公司	5,022.29	2.47
合计	/	101,429.07	49.90

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	康明斯（中国）投资有限公司	63,806.79	36.22
2	丰田通商（上海）有限公司	18,805.46	10.67
3	有信国际贸易（上海）有限公司	5,939.42	3.37
4	无锡申联专用汽车有限公司	5,860.78	3.33
5	上海梵乐机电设备有限公司	4,874.32	2.77
合计	/	99,286.77	56.36

其他说明：

客户年度销售占比=客户贸易业务收入金额 / 自营和代理贸易业务收入

供应商年度采购占比=供应商贸易业务采购金额 / 自营和代理贸易业务营业成本

### 3、费用

√适用 □不适用

本年度期间费用发生额 120,069.26 万元，详见“销售费用”“管理费用”“财务费用”“研发费用”科目附注

### 4、研发投入

#### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	28,081,149.16
本期资本化研发投入	
研发投入合计	28,081,149.16
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.48
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

#### (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	73
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	2.92

研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	
硕士研究生	14
本科	55
专科	2
高中及以下	2
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	22
30-40岁（含30岁，不含40岁）	36
40-50岁（含40岁，不含50岁）	12
50-60岁（含50岁，不含60岁）	2
60岁及以上	1

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、 现金流

适用 不适用

现金流量表项目	本期数 (万元)	上年同期数 (万元)	变动比例 (%)	分析说明
经营活动产生的现金流量净额	-7,641.48	-278,236.59	不适用	本年度经营活动现金流出减少的原因主要为上年同期缴纳森兰星河湾大额土地增值税，及上年同期财务公司吸收存款减少发放贷款增加
投资活动产生的现金流量净额	15,455.55	21,648.30	-28.61	主要变动原因为财务公司、外联发及新发展公司购买理财产品现金流出2.87亿元
筹资活动产生的现金流量净额	82,262.94	162,586.09	-49.40	主要变动原因为本年度定增募集资金24.48亿元，有息负债减少6.05亿元，上年同期有息负债增加33.41亿元

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、 资产及负债状况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性	28,724.77	0.60	0.30	0.0000065	9,645,073.39	财务公司购入货币基金，下属

金融资产						外联发公司及新发展公司购入结构性存款
应收款项融资	1,816.87	0.04	3,995.60	0.09	-54.53	下属新发展公司应收账款融资业务量减少
预付款项	2,459.69	0.05	12,590.96	0.27	-80.46	主要系年初预付的工程款逐步确认存货
持有待售资产	0	0	2,316.00	0.05	-100.00	持有待售资产-上海新投国际供应链公司已出售
其他流动资产	22,054.06	0.46	38,301.47	0.83	-42.42	年初国债逆回购产品到期
其他非流动金融资产	103,007.96	2.16	67,277.18	1.46	53.11	本年度购买外高桥集团持有型不动产 ABS 项目
在建工程	168.48	0.0035	123.47	0.0027	36.45	本年度新增改造项目
其他非流动资产	401.97	0.01	1,434.05	0.03	-71.97	主要原因系前期已支付的项目规划设计支出随项目转出
应付票据	12,213.02	0.26	31,684.43	0.69	-61.45	主要系下属新发展公司兑付已到期的应付票据
应交税费	15,914.67	0.33	52,401.30	1.14	-69.63	主要系本期支付森兰名苑土地增值税清算款
其他流动负债	206,528.16	4.33	105,778.74	2.29	95.25	本年度公司增加超短期融资券
长期借款	337,751.19	7.08	504,693.13	10.95	-33.08	本年度公司增加直接融资替换银行借款
应付债券	649,510.04	13.62	399,876.86	8.67	62.43	本期公司增加公司债及中票
预计负债	68.32	0.0014	103.42	0.0022	-33.94	财务公司表外业务对应的预计负债减少

其他说明：

无

## 2、境外资产情况

适用 不适用

### (1). 资产规模

其中：境外资产5,609.97（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为0.12%。

### (2). 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

## 3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末		
	账面余额	账面价值	说明
货币资金	451,651,710.64	451,651,710.64	1) 上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 447,570,631.60 元； 2) 存放非银行金融机构存款中的 180,976.38 元处于冻结状态； 3) 存放银行保证金 871,498.64 元； 4) 专款专用三方账户 3,028,102.97 元； 5) 期末余额中 501.05 元因其他原因冻结。
存货	2,406,450,000.00	2,406,450,000.00	抵押借款
其他权益工具	1,014,676.80	1,014,676.80	持有股票处于冻结状态

投资			
合计	2,859,116,387.44	2,859,116,387.44	/

#### 4、其他说明

适用 不适用

合并利润表项目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	分析说明
	(万元)	(万元)		
利息支出	2,670.40	5,054.55	-47.17	财务公司吸收存款规模减少及吸收存款利率降低
税金及附加	21,834.27	41,520.78	-47.41	主要由于本年度房产销售结转减少，致土地增值税减少
其他收益	4,407.89	8,289.51	-46.83	本年度财政各类补贴减少
投资收益	97,835.86	51,749.94	89.06	主要由于发行持有型不动产 ABS 项目产生大额股权转让投资收益
汇兑收益	-98.75	68.48	-244.20	美元波动引起汇兑损益变动
公允价值变动收益	1,365.41	2,633.13	-48.14	主要由于公司投资的私募基金等公允价值的波动
信用减值损失	465.00	-2,009.42	-123.14	主要由于上年同期财务公司发放贷款规模增加对应计提信用减值损失
资产减值损失	-1,249.70	-59.79	1,990.15	主要为本年度计提启东房产减值损失
营业外收入	1,473.76	5,649.02	-73.91	主要由于上年同期与虢克诉讼完结，冲销了相关预计负债

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见下列表格

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	森兰区域 办公商业用地	21,081.00	21,081.00	37,945.80	否	0	0
2	森兰区域 住宅储备用地	0.00	0.00	0.00	否	0	0
3	外高桥保税区 办公商业用地	130,812.75	130,812.75	362,234.59	否	0	0
4	外高桥保税区 工业仓储用地	357,901.30	357,901.30	865,580.60	否	0	0
5	启东产业园 工业仓储用地	38,666.67	38,666.67	140,320.00	否	0	0

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
----	----	----	------	-------------------------	---------------------	-----------------------------	----------------	---------------------	----------------	------	--------------

1	森兰区域	森兰岛项目	普通住宅	在建项目	237,900.00	166,530.00	272,702.00	272,702.00	0	433,833.00	28,051.00
2	森兰区域	森兰天地(D3-2)项目	办公并配套商业	在建项目	28,225.00	85,074.00	130,666.00	130,666.00	0	110,433.00	7,723.00
3	森兰区域	森兰印象城(A4-2)项目	办公并配套商业	在建项目	37,990.00	61,384.00	112,800.00	112,800.00	0	81,848.00	29,728.00
4	航头镇	森兰航荟名庭(B01-15、B01-16)项目	普通住宅	在建项目	69,612.00	159,921.00	159,921.00	159,921.00	0	380,359.00	21,902.00
5	外高桥保税区	新发展G10-1地块项目	仓储物流用房	在建项目	13,040.00	26,080.00	21,500.00	21,500.00	0	14,168.00	11,208.00
6	外高桥保税区	新发展G20-2地块新建项目	仓储物流用房	本年度新开	37,075.00	73,919.00	44,051.00	44,051.00	0	23,618.00	2,033.00
7	外高桥保税区	新发展H3-2-6地块项目	工业厂房	竣工项目	20,094.00	30,141.00	37,500.00	0	37,500.00	23,065.00	7,674.00
8	外高桥保税区	新发展H1-10-11地块项目	工业厂房	竣工项目	12,098.00	24,196.00	27,000.00	0	27,000.00	20,997.00	1,466.00
9	外高桥保税区	新发展H4-14-15地块项目	酒店公寓	在建项目	29,780.00	68,197.00	96,000.00	96,000.00	0	93,096.00	39,036.00
10	外高桥保税区	外联发F9地块项目	工业厂房	在建项目	34,865.00	111,334.00	130,323.00	130,323.00	0	89,453.00	24,393.00

11	外高桥保税区	外联发F20-6地块项目	工业厂房	竣工项目	9,316.00	14,502.00	14,117.00	0	14,117.00	8,980.00	955
12	外高桥保税区	外联发D8地块项目	工业厂房	竣工项目	5,445.00	12,467.00	16,070.00	0	16,070.00	9,797.00	1,079.00
13	外高桥保税区	外联发F2-02地块项目	办公用房	在建项目	10,322.00	20,506.00	37,851.00	37,851.00	0	33,000.00	9,069.00

### 3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	上海	森兰海天名筑一期	普通住宅	32,044.86	202.16	1,081.10	4,692.76	0.00
2	上海	森兰航荟名庭一期	普通住宅	20,749.16	10762	0.00	0.00	10762
3	上海	森兰航荟名庭二期	普通住宅	6,767.22	1873	0.00	0.00	1873
3	上海	森兰名轩一期车位	普通住宅	15,419.07	92.46	92.46	73.81	0.00
4	上海	森兰名轩二期车位	普通住宅	13,763.55	247.62	247.62	149.05	0.00
5	上海	森兰名佳车位	普通住宅	2,837.43	420.36	420.36	276.19	0.00
6	上海	森兰星河湾车位	普通住宅	19,805.77	243.02	243.02	131.19	0.00
7	上海	森兰壹公馆E03-07地块车位	普通住宅	2,209.41	180.36	180.36	77.33	0.00

8	上海	森兰壹公馆 E03-08 地块车 位	普通住宅	2,776.24	474.12	474.12	192.76	0.00
9	上海	森兰名苑车位	普通住宅	6,564.68	280.51	280.51	150.64	0.00
10	上海	森兰壹公馆 E03-08 地块住 宅	普通住宅	0.00	0.00	251.98	1,670.33	0.00
11	上海	高东区域存量 房	普通住宅	367.11	367.11	367.11	929.81	0.00
12	上海	丽江锦庭住宅 及车位	普通住宅	313.77	313.77	313.77	437.76	0.00
13	上海	恒懋商铺	商业	2,965.96	2,965.96	2,965.96	8,474.17	0.00
14	上海	秋霞路商铺	商业	2,813.16	2,813.16	2,813.16	4,286.72	0.00
15	启东	海韵苑 (801 地块)	住宅	4,067.77	0.00	0.00	0.00	0.00
16	启东	海韵广场 (801 地块)	办公商业	19,316.65	562.16	562.16	572.38	0.00

报告期内，结转收入金额22,114.90万元，结转面积10,293.69平方米，报告期末待结转面积12635平方米。

#### 4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入
1	上海	办公商业物业	423,245.95	360,529,695.16
2	上海	工业仓储物业	2,888,453.37	1,360,812,736.34
3	启东	办公商业物业	13,815.22	4,140,826.55
4	启东	工业仓储物业	39,223.73	5,529,748.02

说明：1、“办公商业物业”包含：办公并配套商业、商业金融地产

2、“工业仓储物业”包含：工业厂房、仓储物流用房

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
220.61	2.45	5.67

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

期末长期股权投资（人民币万元）	181,773.48	
期初长期股权投资（人民币万元）	172,767.16	
本年长期股权投资增加额（人民币万元）	9,006.32	本年按投资协议完成第二阶段对上海外高桥私募投资基金合伙企业(有限合伙)的出资，金额1亿元
本年变动幅度	5.21%	

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
澳洲股票	2,978.15	-2,044.44					-33.46	900.25
货币基金					510,000,000.00	416,351,852.62	6,411,493.72	100,059,641.10
太平洋证券股票	1,367,229.96		742,492.53				-48,141.90	1,319,088.06
华夏银行股票	277,198.04		109,401.57				-39,950.16	237,247.88
华安外高桥 REIT	223,200,000.00		-8,000,000.00				-8,000,000.00	215,200,000.00
私募基金	621,296,526.53	13,660,883.95				22,137,169.47		612,820,241.01
南京驯鹿公司	51,475,269.95	-191,918.38						51,283,351.57
持有待售资产	23,160,004.01					23,160,004.01		
应收款项融资	39,955,953.11		-137,781.79			21,885,123.65	97,866.18	18,168,695.64
外高桥集团持有型不动产 ABS					365,976,000.00			365,976,000.00
结构性存款		187,190.08			508,000,000.00	321,000,000.00		187,187,190.08
合计	960,735,159.75	13,654,111.21	-7,285,887.69		1,383,976,000.00	804,534,149.75	-1,578,765.62	1,552,252,355.59

证券投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	601099	太平洋	313,050.72	自有资金	1,367,229.96		-48,141.90				1,319,088.06	其他权益工具投资
股票	600015	华夏银行	78,062.40	自有资金	277,198.04		-39,950.16			14,192.84	237,247.88	其他权益工具投资
股票		Imugene Limited	1,806,450.00	自有资金	2,978.15	-2,044.44					900.25	交易性金融资产
基金	001821	兴全天添益货币 B	140,000,000.00	自有资金				140,000,000.00	142,170,824.03	2,170,824.03		交易性金融资产
基金	004973	长城收益宝货币 B	140,000,000.00	自有资金				140,000,000.00	142,230,352.62	2,230,352.62		交易性金融资产
基金	003474	南方天天利货币 B	44,000,000.00	自有资金				44,000,000.00	44,642,760.73	642,760.73		交易性金融资产

基金	011413	富国安益货币 B	43,000,000.00	自有资金				43,000,000.00	43,643,065.63	643,065.63		交易性金融资产
基金	000830	易方达天天发货币 B	43,000,000.00	自有资金				43,000,000.00	43,664,849.61	664,849.61		交易性金融资产
基金	310339	申万菱信收益宝货币 B	100,000,000.00	自有资金				100,000,000.00	-	59,641.10	100,059,641.10	交易性金融资产
基金	508048	华安外高桥 REIT	223,200,000.00	自有资金	223,200,000.00		-8,000,000.00				215,200,000.00	其他权益工具投资
合计	/	/	735,397,563.12	/	224,847,406.15	-2,044.44	-8,088,092.06	510,000,000.00	416,351,852.62	6,425,686.56	316,816,877.29	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

独立董事意见

不涉及

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海外高桥新壹经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS 项目）投资收益
上海外高桥新贰经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS 项目）投资收益

上海外高桥新叁经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS项目）投资收益
上海外高桥新肆经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS项目）投资收益

### （七）主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	房地产开发经营；建设工程施工；道路货物运输等	285,001.11	823,712.61	394,065.07	100,792.40	16,969.85	11,795.71
上海市外高桥保税区新发展有限公司	子公司	房地产开发经营，园区管理服务，非居住房地产租赁、住房租赁，本公司及代理区内企业出口加工等	243,253.53	903,200.86	289,608.77	104,217.66	16,140.10	12,506.27
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	子公司	货物进出口；进出口代理；技术进出口；物业管理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；报关业务；报检业务等	23,000.00	172,431.64	86,086.77	294,430.81	21,544.54	16,495.85
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	子公司	贸易咨询、投资咨询、经济信息咨询、房地产咨询、商务咨询，人才咨询，财务咨询服务，软件开发，代理记账，会展服务，企业管理服务及咨询等	1,000.00	13,627.67	11,410.66	16,531.67	5,581.67	4,360.23
上海外高桥集团财务有限公司	子公司	企业集团财务公司服务	100,000.00	1,010,598.60	112,392.81	16,120.08	6,917.51	5,357.32

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海外高桥新壹经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS项目）投资收益

上海外高桥新贰经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS 项目）投资收益
上海外高桥新叁经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS 项目）投资收益
上海外高桥新肆经济发展有限公司	股权出售	本年度实现股权转让（ABS 项目）投资收益
上海外高桥新伍经济发展有限公司	新设企业	
上海外高桥联伍经济发展有限公司	新设企业	
上海外高桥联陆经济发展有限公司	新设企业	

其他说明

适用 不适用

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前，我国面临的环境仍是战略机遇和风险调整并存，经济回升向好、长期向好的基本趋势并未改变。外高桥集团从成立之初，即为落实国家战略而生、因服务区域发展而兴。公司要在参与国家战略建设和区域发展中，抓住自身发展机遇，顺势而为、乘势而上、谋求发展。2025年，中共中央、国务院印发《关于实施自由贸易试验区提升战略的意见》，对自由贸易试验区建设工作作出系统部署，对上海自贸区的建设提出了新的要求。公司要抓住试制度、闯新路的机遇，再次凸显改革开放最前沿的自贸区保税区域的先发优势，持续打造招商引资生命线、营商环境风景线，提升自贸区保税区域的核心竞争力。

公司将围绕区域打造国际贸易城的战略部署，持续壮大国际贸易、现代物流、高端制造三大基础行业，积极培育生物医药、智能制造、集成电路、汽车及零配件等四大重点产业。公司将坚持一体多元的业务格局，以区域定位为方向，以客户需求为导向，持续打造全产业链集成服务体系和服务能力；协同国际贸易与供应链服务、园区开发建设与运营、产业投资与服务等多元业务板块整体运作，形成合力寻找新的发力点；各业务板块打好专精特新牌，专注并深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化地生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，为客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新去赢得市场。

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

#### 1、“十五五”战略定位

“十五五”期间，公司将以高水平开放为引领、以制度创新为核心、以数字化转型为驱动，以价值链深度整合为路径，通过构建国际化、生态化、智慧化的自贸区运营体系和覆盖贸易全链条、生产性服务全要素的集成服务平台，打造具有全球资源配置能力、创新策源能力和综合服务能力的新一代自贸区发展范式，为上海打造国内大循环中心节点、国内国际双循环战略链接提供核心支撑，并为中国参与和引领国际经贸规则重构贡献“上海样本”。

企业愿景：积极构建生产性服务业生态，成为国内一流的产业组织者、服务提供者与资本整合者。

战略定位：自由贸易与科技创新融合生态的领航者。

#### 2、公司未来发展重点和主要举措

“十五五”期间，公司将进一步聚焦高质量发展，积极践行国家新质生产力发展战略，同时保持各项经济和发展指标较好增长态势，资产规模实现稳步增长，营业收入与净利润水平稳健运行，产业培育与创新服务能级持续跃升，资本运营水平全面提升。

(1) 落实区域发展，打造开放示范新标杆

主动担当推动浦东引领区改革、加快自贸区战略提升及建设好海关特殊监管区的关键角色，巩固外高桥在上海“五个中心”建设中的核心地位，落实好浦东新区对外高桥贸易城在参与全球规则对接、载体建设等开放示范引领作用，加快形成区域核心竞争力，全力打造开放层次更高、辐射作用更强的开放高地。

#### (2) 深化国企改革，激活新质生产力引擎

全力深化国资国企改革，通过改革激活创新动能，聚焦科技创新赋能、产业攻坚克难，优化管理模式、管理制度，锚定新质生产力发展要求推动发展与质效的双提升，确保国有资产保值增值同时，实现更有效率更有质量发展。

#### (3) 优化业务板块，构筑核心竞争新优势

聚焦战略性新兴产业与未来产业加大布局，探索退出低效无效业务领域，统筹推进科技创新与产业创新深度融合，统筹用好国内国际两个市场、两种资源，加快构建现代化产业发展体系，力争“十五五”末期实现经济效益提升与利润增长核心目标，持续锻造公司核心竞争力。

#### (4) 强化现代化治理，夯实改革发展根基

聚焦专业化决策治理、全维度资金管控、可持续价值管理、协同管理考核四大关键领域，系统构建科学高效的现代化治理体系，为公司落实改革发展筑牢坚实基础。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年是“十五五”规划的开局之年，是集团深化战略定位、转型发展、创新发展的启航之年。2026年，集团将锚定“自由贸易与科技创新融合生态的领航者”坐标，坚持稳中求进、提质增效的总基调，紧扣统筹业务布局、强化战略协同、深化国资国企改革主线，把功能突破作为驱动引擎，把重大项目作为硬核抓手，把集成服务作为坚实基础，把品牌建设作为闪亮名片，一体推进园区产业经济与城市开发运营向高质量跃升，为“十五五”规划蓝图开好局、起好步。

**1. 聚焦产业组织服务商的战略定位，锚定“一个目标、两场战役、三项赋能”精准发力，推动园区产业规模持续扩张、集团营收结构持续优化、核心竞争力稳步增强**

#### (1) 坚持物业去化与出租率提升为核心目标，确保资产运营效益稳步提升

① **优服务稳存量，精准推进物业去化。**一是全面梳理存量物业资源，实时跟踪空置物业动态。针对短期空置房源强化招商推介，中期空置房源优化空间改造与定价策略，长期空置房源启动专项攻坚，形成差异化去化闭环。重点聚焦创世谷、大健康产业园、森兰天地等物业载体，加快物业的整体去化。二是深化客户走访机制，各公司开展大客户满意度调研，对空间调整、配套升级、政策咨询等诉求建立快速响应机制，确保响应时效不超过24小时、解决闭环不超过7个工作日。对年内合同即将到期、安稳商重点企业，加强走访沟通，量身定制稳商留商方案，并全力做好项目储备，保障租赁率稳定。

② **强联动拓渠道，提升招商匹配效率。**一是统筹集团系统空间载体、专业服务、品牌宣传等资源，针对去化难点物业共同制定专项推广方案，加大在集团系统、行业平台、新媒体矩阵

的信息发布力度，联合开展“园区企业沙龙”“产业对接会”等定向推介活动。二是聚焦新能源汽车零部件、生物医药、智能制造等核心领域，挖掘存量租户扩产及贸易转实体需求，并依托药明系、恩坦华等链主企业延伸产业链合作，实现物业需求与产业项目精准匹配。

③ **抓定位控品质，强化空间要素支撑。**加强产业发展规律研究，狠抓产品定位与规划设计，提高物业载体的产业承载力与适配度。加快推动外高桥大健康智造创新产业园、高博肿瘤医院二期竣工备案；推动新发展 H9 地块项目、G14-7 项目开工，G10-1 项目竣工。

## **(2) 持续打好重点区域项目落地突破战、产业生态打造升级战，夯实集团产业竞争优势**

① **重点区域项目落地突破战。**一是**聚焦产业龙头投招联动**，围绕细胞和基因治疗、脑机接口、合成生物、具身智能等细分赛道开展基金业务，计划投资 4-8 个项目，计划投资总额不低于 1.6 亿元；二是**聚焦产业物业销售精准营销**，制定详实的实施计划，争取年内完成利勃海尔总部项目、外联发 F12C-39# 仓库、B 区 13#14# 仓库的销售。

② **产业生态打造升级战。**一是**加快特色产业高地建设**，深耕脑机接口特色产业，依托现有产业基础持续深化培育工作，加大产业链招商力度，重点引进上下游配套企业，补全产业链生态短板，形成“龙头引领、配套协同”产业格局，助力外高桥打造上海乃至全国具有影响力的脑机接口产业集聚地。二是**加快产业服务平台搭建**，推进 GSP 药品中心仓项目建设，搭建医药品共享供应链平台，联合多家医药企业实现共享仓储、运营、管理、物流一体化，提升药品流通储运业务质量与效率。三是**推动数据要素赋能升级**，积极参与商合区跨境可信数据空间建设，借鉴生物医药数据跨境流动先进实践经验，推动建立生物医药数据跨境流动绿色通道，探索通过数据生态圈建设为产业发展提供精准支持，助力产业创新效率提升。

## **(3) 集中优势资源深耕核心业务，努力实现功能创新赋能、专业平台赋能、品牌服务赋能，推动专业服务能力迭代升级**

① **功能创新赋能。**一是**配合外高桥保税区推动“保税区+”政策创新**，在保税区管理局牵头下，依托自贸区政策优势及综保区功能优势，充分发挥“保税区+”功能效应，积极推动外高桥保税区开展医疗器械跨境研发、生产和维修等功能落地，精准招引相关领域优质项目，丰富产业发展内涵。二是**深化综合保税区“区港联动”功能**，重点加强外高桥港综保区与海港之间协同作用，拓展便利化直通模式，深化业务办理流程，加大政策宣传推广力度，吸引更多企业拓展“区港联动”业务。

② **专业平台赋能。****全球汇平台**，以“丝路电商”国家馆及商品中心的展示展销功能为基础，叠加贸易撮合、产业联动服务，聚力促成贸易合作转化、拉动贸易业务增收，打造外高桥国际贸易服务平台，实现“出功能、出形象、出效益”。**汽车平台**，以打造“上海二手车国际贸易综合服务平台”为契机，进一步延长服务链条，完善检测认证、物流配套、售后保障等服务体系，提升平台竞争力。**医疗器械平台**，充分利用招标资质、医疗器械三方物流（含冷链资质）、特殊物品（含试验用样品）等特殊功能，重点开拓优势品种集采业务，提升产业服务专业化水平。**化妆**

品平台，发挥化妆品专委会资源优势，在留样管理、动物实验替代、新原料采用、功效宣称规范、电子标签应用等上争取政府主管部门支持，优化产业发展环境。

③ **品牌服务赋能。贸易服务板块**，巩固核心客户群，延伸服务链，推动出口业务从单一代理向“采购+结算+物流一体化”全链条增值服务升级，提高客户依赖度与合作粘性。强化经营风险管控，坚决摒弃高风险、低效益的业务；加强供应链设计，深入推进物流信息化技术，应用AI手段创新数智化运营，当好精益供应链管理先锋。**专业服务板块**，依托区域性功能服务平台，深度挖掘企业在决策支撑、市场拓展、跨境资源对接等领域的潜在需求，延伸政策咨询、跨境贸易配套等增值服务；擦亮“匠岭”“领航”现有品牌，打造并提升综合服务品牌，形成品牌矩阵，以优质品牌为引领，稳步拓展服务边界、输出专业能力，助力收入规模与品牌影响力双向提升；打造“专业多元”出海服务高地，联合战略合作机构，提供出海服务案例，持续助力中企出海。同时紧扣“服务企业全球化布局、助力区域开放发展”核心目标，聚焦境外投资合规、资源双向引流、行业生态构建等领域，建立“引进来”反向引流机制，推动双向投资项目落地。**信息化服务板块**，深入挖掘政府功能及市场需求，努力提升服务深度与服务水平，争取项目运维、升级等二次开发机会；充分发挥熟悉海关特殊监管区运作规则的优势，开发关务软件“保税延展”和“非保出入区”等功能，形成标准化拳头产品，提升市场占有率。

**2. 聚焦城市开发运营主力军的职责使命，以产城融合为基底，以品牌打造为牵引，全面提升城市功能配套品质，打造宜居宜业宜游的城市典范**

**(1) 强化文旅商体联动，深入挖掘森兰品牌的市场价值**

一是提升森兰商业能级，围绕森兰商都荟品仓以及森兰印象城开业，突出业态创新、场景体验与品牌组合，营造森兰的商业氛围。二是努力提升森兰品牌酒店公寓的运营管理水平，完善区域城市居住功能，保障H4-15项目盛捷品牌公寓试运营落地，力争稳固90%以上出租率。三是持续挖掘森兰品牌价值，构建“一环联通三中心四公园”空间格局，策划森兰杯系列赛事及头部文旅、国家级赛事活动，实现文旅商体联动升级。

**(2) 精准把握政策窗口，全力打好房产销售攻坚战**

一是加快森兰岛项目建设，持续优化景观与精装设计，打造高品质的标杆住宅，同时密切关注高端住宅市场动态，形成售价方案，年内开盘销售；二是对接浦东人才购房政策以及航头城中村房票安置政策，攻坚森兰海天名筑、航荟名庭的去化。

**3. 聚焦现代化治理体系建设，着力增强企业凝聚力、执行力和发展活力，全面提升企业管理效能**

一是强化企业法人治理工作，修订董事会专门委员会议事规则，董事会授权管理办法等支撑保障制度，强化董事会审计委员会参与监督与决策的职能，切实发挥董事会在公司治理中“定战略、做决策、防风险”的核心作用。二是持续加强法治国企建设工作，进一步完善法务工作组织体系，落实重大事项合法合规性前置审核、合同履行过程跟踪、重大案件提级管理等工作，有效化解法律风险，保障企业稳健发展。三是着力提升资金统筹能力，紧跟央行降息降准步伐，调整

融资品种、进一步降低融资成本，持续提升直融占比。**四是继续推进资产证券化工作**，全面开展华安外高桥 REIT 扩募申报，盘活存量国有资产，实现国有资产的保值增值。**五是以数智化转型为支点，提升经营管理能级**，研究制订新一轮的集团数字化规划，推动集团数智化转型向纵深发展。**六是进一步强化风险防控**，加大对重点内控流程设计及执行情况的自查自纠，全面排查投资、合作、销售、回款等环节风险点，强化对合同、授权、用印的合规审核，守住风险管控的底线。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1.贸易物流业务。当前受到贸易保护主义及地缘政治博弈加剧等因素影响，全球产业链供应链格局持续重构，从以成本、效率、科技为侧重转向以安全、稳定和政治为侧重，呈现多元化、区域化等演进特征，并存在进一步碎片化的趋势。这给公司的贸易物流业务带来较大的影响，在积极应对风险的同时，公司将着力提升供应链深度服务能力，力求在数字化、智能化升级等方面形成突破，满足新经济背景下的客户服务需求。

2.产业园区运营业务。当前我国经济运行展现出总体平稳且稳中有进的态势，但老问题、新挑战并存，外部环境变化影响加深，国内供强需弱矛盾突出。部分企业生产经营困难，为了应对经济形势而缩减成本，降低和减少物业租赁需求，在租赁市场竞争加剧、新增供应持续放量的背景下，给公司的物业租赁业务带来较大的压力。

3.产业投资业务。产业投资项目培育、孵化及价值释放周期较长，短期内难以形成稳定收益，可能对公司当期效益带来一定不确定性。受宏观经济、行业周期、市场环境及标的企业经营状况等因素影响，项目前期判断、估值定价及投后管理均存在不确定性，可能导致投资未达预期。公司将依托保税区域产业集聚的优势，挖掘优质的企业资源和产业投资机会，同时不断完善投资管理制度，提升投后管理能力，以提高产业投资的成功率和效益。

4.商品住宅销售业务。中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议将房地产发展列入民生领域，中央经济工作会议强调着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式。公司开发的祝桥森兰海天名筑和航头森兰航荟名庭两个住宅项目，销售进展缓慢，行业定位的转变和经营模式的转型，既是机遇也是压力，公司将加快通过多种渠道努力实现去化。

面对各类风险与挑战，公司将锚定“自由贸易与科技创新融合生态的领航者”坐标，坚持稳中求进、提质增效的总基调，紧扣统筹业务布局、强化战略协同、深化国资国企改革主线，把功能突破作为驱动引擎，把重大项目作为硬核抓手，把集成服务作为坚实基础，把品牌建设作为闪亮名片，一体推进园区产业经济与城市开发运营向高质量跃升。

#### (五) 其他

√适用 □不适用

公司“提质增效重回报”专项行动 2025 年年度评估情况

为深入贯彻党的二十大精神和中央金融工作会议精神，坚决践行将投资者利益放在更加突出位置的理念，公司在2025年继续依据上海证券交易所倡议的“提质增效重回报”专项行动要求，不断推动公司高质量发展和投资价值提升，切实履行上市公司的责任与义务，进一步保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，共同促进资本市场平稳健康发展。

除前述“经营情况的讨论与分析”章节中阐述的公司在“提升经营质量、加快发展新质生产力”方面开展的相关工作及取得的成效，公司在报告期内还从“完善公司治理、强化关键少数责任、提升投资者回报、加强投资者沟通”等方面着力推进专项行动的实施。

## 一、完善公司治理

### 1、引进战略投资者，优化公司治理结构

2025年4月23日，公司完成了向特定对象发行A股股票工作，全额募足资金24.75亿元，引入了上海隧道工程股份有限公司、中国银河资产管理有限责任公司、中国东方资产管理股份有限公司等长期耐心资本，扩大了公司资产规模。同时随着战略投资者的加入，使得公司的资本结构更为多元，有助于拓展为公司与战略投资者之间优势互补、全方位合作。

### 2、践行可持续发展理念，建立ESG管理制度

公司积极将ESG理念和要求融入公司经营与管理体系中，于2025年制定了公司ESG管理制度，明确了ESG管理架构和各主体责任，并编制与披露了公司2024年度ESG报告。同时持续参与产业园区ESG相关标准制定，将ESG要求融入产业园区开发、运营和产业服务各环节，关注利益相关方发展，推动公司实现经济效益、环境效益和社会效益的有机统一，助力公司可持续发展。公司首份ESG年度报告入选中央广播电视总台“2025年度长三角先锋100”，其中的相关案例入选《上海市国有控股上市公司ESG蓝皮书（2025）》优秀案例，彰显公司治理成效。

### 3、制定市值管理制度，树立负责任企业形象

公司以自愿性原则，主动制定了《公司市值管理制度》，明确了公司市值管理的责任机构及职责，开展市值管理的主要方式、预警机制及应对措施等，以进一步加强与规范公司市值管理行为，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，努力在资本市场打造负责任、有实绩、可持续、守规矩的上市公司形象。

## 二、提升投资者回报

### 1、切实履行股东回报方案，共享企业发展收益

公司始终坚持“回报股东”的核心理念，切实履行《公司三年股东回报规划（2023-2025年）》，与全体股东共享公司发展成果。2025年6月，公司顺利完成2024年度利润分配实施工作，共派发现金红利475,969,276.30元（含税），占2024年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为50.03%，持续兑现“每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的50%”的承诺，彰显了公司对长期发展的信心和对股东的责任担当。

### 2、协调大股东开展增持工作，增强投资者信心

为加强公司市值管理，公司积极协调控股股东外资管公司于2024年10月起启动增持公司A股工

作。基于对公司未来持续稳健发展的信心和长期投资价值的认可，外资管公司于2025年7月将原增持计划实施期限延长3个月至2025年10月7日，并在增持期间通过上海证券交易所集中竞价交易方式累计增持公司 A 股股份 37,316,300 股，累计增持金额为人民币433,196,964.64元，有效维护了公司股价稳定，提振了资本市场对公司发展的信心。

### 三、强化“关键少数”责任

#### 1、加强董事会科学决策，发挥独立董事专业能力

2025年，公司召开了11次董事会、12次董事会专门委员会、4次独立董事专门会议，对涉及公司年度经营、财务、投资计划，以及定增发行方案、募集资金管理及使用方案等进行了审慎决策。特别是依托独立董事的专业能力，有效发挥了董事会专门委员会、独立董事专门会议对董事会议案的前置审核、独立判断的作用，为公司合规治理及业务发展提供了强有力的决策支撑，有效维护了中小投资者权益。

#### 2、严管募集资金，确保高效合规使用

2025年5月，证监会发布《上市公司募集资金监管规则》，新规从严监管募集资金用途，对公司再融资及投后管理提出更高要求。董事会严格监管募集资金使用管理，对开设募集资金专项账户、授权签订监管协议、使用暂时闲置募集资金进行现金管理等议案进行审议，在确保募集资金专款专用的前提下，最大限度提升资金使用效率，为公司项目建设和日常经营提供资金保障。

#### 3、加强精准培训，提升“关键少数”履职能力

2025年，公司组织董监高参加了上交所组织的市值管理、ESG专题、以及独立董事的后续培训，进一步提升“关键少数”履职能力。同时根据上交所对于上市公司控股股东与实际控制人的日常监管要求，针对公司业务实际，围绕控股股东在资本运作、关联交易与担保、市值管理、信息披露等方面的合规要求编写监管提醒，持续强化控股股东的合规意识和履职责任。

### 四、加强投资者沟通

公司通过做好信息披露和投资者关系管理，与投资者建立良性交流机制，不断提升投资者沟通实效。

一方面公司始终遵循真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，全年累计发布定期报告4份，临时公告108份，重点对向特定对象发行股票的进展情况及发行结果、上市流通，募集资金使用与管理，控股股东增持股份进展情况、公司高级管理人员变化等重要事项进行及时、详细披露，切实保障全体股东，尤其是中小股东的知情权。2025年10月，本公司信息披露工作连续第九年被上海证券交易所评定为“信息披露优秀A类公司”。

同时，公司贯彻落实常态化召开业绩说明会规定，2025年共组织举办3场业绩说明会，公司董事长、总经理、副总经理、独立董事及董事会秘书等核心管理层出席，与投资者就公司战略规划、经营成果、财务状况、募投项目进展等事宜进行深入交流精准传递公司发展价值；同时畅通投资者热线电话、“上证E互动”平台等沟通渠道，耐心解答中小投资者的问题和诉求，切实维

护中小股东合法权益，推动公司与资本市场的良性互动。报告期内，公司入选中国上市公司协会评选的“上市公司2024年报业绩说明会优秀实践”。

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司法人治理结构完善，建立了股东会、董事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营体系相适应的、高效的组织机构，并制定了相应的部门及岗位职责。各职能部门之间职责明确、相互制约。

公司股东会是公司的最高权力机构，董事会是公司重大事项的决策机构，下设战略与发展委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专门委员会。董事会向股东会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东会审议。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

2025年，是资本市场监管体系深度优化的关键一年，公司全面贯彻落实新《公司法》《上市公司章程指引》《浦东新区国资委关于区属企业国有独资/控股公司的章程指引》等要求，取消监事会并修订《公司章程》及其附件；制定《环境、社会和公司治理（ESG）管理制度》《市值管理制度》，修订《关联交易管理办法》；调整地产事业部组织架构并优化部室职能，不断完善工程建设管理体系，为公司可持续发展提供制度和组织保障。

公司严格按照中国证监会、上海证券交易所及公司制度的规定，真实、准确、完整、及时地通过上海证券交易所、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》披露有关信息，并做好信息披露前内幕信息的保密管理及内幕信息知情人登记备案工作，着重落实对中小投资者利益的保护。2025年10月，本公司信息披露工作连续第九年被上海证券交易所评定为“信息披露工作优秀A类公司”。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（元）	是否在公司关联方获取薪酬
蔡嵘	董事长	男	53	2025年6月30日	2027年6月11日					344,080	否
邵宇平	董事、总经理	男	56	2024年12月5日、2024年10月28日	2027年6月11日					698,653	否
唐卫民	董事	男	60	2025年12月29日	2027年6月11日					0	否
卢梅艳	董事	女	59	2023年12月18日	2027年6月11日					0	否
李萍	职工董事	女	58	2025年12月29日	2027年6月11日					0	否
胡军	董事	男	56	2025年12月29日	2027年6月11日					0	是
张旭	董事	男	41	2025年12月29日	2027年6月11日					0	是
吴坚	独立董事	男	58	2020年6月10日	2027年6月11日					180,000	否
吕巍	独立董事	男	61	2021年5月27日	2027年6月11日					180,000	否
黄岩	独立董事	男	53	2022年4月28日	2027年6月11日					180,000	否
邵丽丽	独立董事	女	44	2024年6月12日	2027年6月11日					180,000	否
陈斌	副总经理、原董事	男	54	2021年10月27日、2024	2027年6月11日、2025					1,229,400	否

				年3月4日	年12月4日						
吕军	副总经理、财务负责人、原董事	男	52	2022年11月28日、2024年6月12日、2024年12月5日	2027年6月11日、2027年6月11日、2025年12月4日					1,096,420	否
胡环中	副总经理	男	53	2018年1月30日	2027年6月11日					1,226,375	否
王运江	副总经理	男	51	2023年2月20日	2027年6月11日					1,097,917	否
张毅敏	董事会秘书	女	50	2021年11月23日	2027年6月11日					945,662	否
俞勇	原董事长	男	55	2022年7月15日	2025年5月26日					1,161,375	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	8,519,882	/

姓名	主要工作经历
蔡嵘	蔡嵘，男，1973年3月出生，大学学历，公共管理硕士。曾任浦东新区国有资产管理委员会企业资产管理处副处长、综合规划处副处长、党委委员、主任助理、副主任、党委副书记，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海浦东开发（集团）有限公司总经理、党委副书记，上海陆家嘴（集团）有限公司总经理、党委副书记。现任本公司第十一届董事会董事长、党委书记。
邵宇平	邵宇平，男，1969年12月出生，大学学历，工程硕士。曾在黑龙江省国外贸易公司、黑龙江省公路局工作；曾任上海市浦东新区建设（集团）有限公司党委书记、总经理、执行董事，上海浦东路桥建设股份有限公司党委委员，上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、副总经理，上海港城开发（集团）有限公司党委副书记、总经理。现任本公司第十一届董事会董事、党委副书记、总经理。
唐卫民	唐卫民，男，1966年2月出生，大学学历。曾任上海市测绘院技术员、测量分队队长，上海张江（集团）有限公司战略规划部经理，浦东新区国有资产监督管理委员会党委委员、副主任，上海益流能源（集团）有限公司党委书记、董事长，上海外高桥集团股份有限公司监事会主席。现任本公司第十一届董事会董事。
卢梅艳	卢梅艳，女，1967年2月出生，研究生学历，工学博士，正高级工程师。曾任上海外高桥保税区管委会建管所主持工作兼建设咨询中心法人代表，上海浦东建设（集团）有限公司副总工程师、副总经理、党委委员，浦东新区建设局副局长、党组成员，浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员，浦东新区发展和改革委员会副主任、党组成员，区重大工程项目办公室副主任，浦东新区规划和土地管理局副局长、党组成员，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理。现任本公司第十一届董事会董事。
李萍	李萍，女，1967年5月出生，大学学历，文学学士。曾任同济大学图书馆副馆长，上海市浦东新区城市建设投资发展总公司党委办公室主任，上海浦东发展（集团）有限公司人力资源部总经理、党委办公室主任、党委委员、纪委书记、工会主席，上海浦东新区房地产（集团）有限

	公司党委书记，上海外高桥集团股份有限公司监事会副主席。现任浦东新区政协常委、纪委委员，本公司第十一届董事会职工董事、党委副书记、工会主席。
胡军	胡军，男，1969年12月出生，研究生学历。曾任上海城建(集团)公司建设管理部主任、安全管理部主任，上海公路桥梁(集团)有限公司党委书记、董事长、总经理，上海城建投资发展有限公司党委书记、董事长。现任本公司第十一届董事会董事，上海隧道工程股份有限公司副总裁。
张旭	张旭，男，1984年12月出生，研究生学历。曾任中国信达资产管理股份有限公司天津市分公司经理、毕马威企业咨询(中国)有限公司副总监、安永(中国)企业咨询有限公司高级经理。现任本公司第十一届董事会董事，中国银河资产管理有限责任公司投资银行部业务三处处长。
吴坚	吴坚，男，1968年3月出生，律师，法律硕士。现任上海市人大代表、本公司第十一届董事会独立董事、上海段和段律师事务所管理合伙人、西上海汽车服务股份有限公司独立董事、节奏时代(北京)文化发展有限公司董事。
吕巍	吕巍，男，1964年12月出生，经济学博士。曾任复旦大学管理学院市场营销系教授、管理学院院长助理，上海交通大学安泰经济与管理学院副院长。现任本公司第十一届董事会独立董事，上海交通大学安泰经济与管理学院教授、博导、安泰经管学院AI与营销中心主任，上海广电电气(集团)股份有限公司董事，苏州新建元控股集团有限公司董事、上海张江高科技园区开发股份有限公司独立董事，浙江一鸣食品股份有限公司独立董事、上海南洋万邦软件技术有限公司董事。
黄岩	黄岩，男，1972年10月出生，研究生学历，工商管理硕士、计算机专业硕士。曾任市政府办公厅机关党委委员、团委书记，上海大盛资产管理公司(国有独资30亿注册资本)总裁办主任、投资决策委员会委员，上海国盛集团(国有独资100亿注册资本)董事会办公室副主任兼总裁办主任，新加坡淡马锡VC平台祥峰投资担任合伙人、上海负责人。现任本公司第十一届董事会独立董事，上海领中资产管理有限公司执行董事，上海市国际股权投资基金协会副理事长，上海国创科技产业创新发展中心理事长，上海大零号湾科技发展有限公司独立董事。
邵丽丽	邵丽丽，女，1982年1月出生，管理学博士学位，教授，审计专业硕士生导师。2009年博士毕业于上海财经大学会计学院，会计学专业。现任中国会计学会理事、上海立信会计金融学院-金融科技学院副院长、上海市曙光学者、晨光学者、Journal of Financial Counseling and Planning编委会委员、China Finance Review International 期刊青年编委会委员、深圳市金证科技股份有限公司独立董事、上海金桥出口加工区开发股份有限公司独立董事。公司第十一届董事会独立董事、审计委员会主任委员、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员。
陈斌	陈斌，男，1971年7月出生，大学学历，公共管理硕士。曾任浦东新区区政府办公室涉外管理处副处长，浦东新区国际交往中心主任，浦东新区区政府办公室行政处处长、机关事务管理局副局长，浦东新区区政府机关党组成员，区政府办公室副主任、区政府外事办公室副主任，一级调研员，上海外高桥集团股份有限公司第十一届董事会董事。现任本公司党委委员、副总经理。
吕军	吕军，男，1973年7月出生，研究生学历，理学硕士。曾任上海浦东发展(集团)有限公司计划财务部副总经理兼审计室副主任(主持工作)、金融财务部副总经理，上海浦东发展集团财务有限责任公司风险控制负责人，上海浦东发展(集团)有限公司监察审计室负责人、投资金融部负责人，上海浦东发展(集团)有限公司投资金融部总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、总经理、党委副书记，上海浦东发展(集团)有限公司副总经济师，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、党委副书记，浦东新区审计局党组成员、副局长，浦东新区纪委委员、一级调研员、审计局党组成员、副局长，上海外高桥集团股份有限公司第十一届董事会董事。现任浦东新区纪委委员、本公司党委委员、副总经理、财务负责人。
胡环中	胡环中，男，1972年7月出生，大学学历，工商管理硕士。曾任上海外高桥(集团)有限公司行政办公室副主任，上海东方汇文国际文化服

	务贸易有限公司常务副总经理，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司总经理，上海自贸区国际文化投资发展有限公司总经理。现任本公司党委委员、副总经理。
王运江	王运江，男，1975年4月出生，大学学历。曾任上海检验检疫局机关服务中心人事政工科科长、办公室主任，上海海关后勤管理中心办公室主任，中国电子口岸数据中心上海分中心副主任，上海检验有限公司党支部书记、总经理。现任本公司党委委员、副总经理。
张毅敏	张毅敏，女，1976年1月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市外高桥保税区三联发展有限公司总经理办公室主任，上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司行政办公室常务副主任、前期开发部经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司前期开发部经理、资产管理部经理，上海外高桥集团股份有限公司证券法务部副总经理，第十届董事会秘书。现任本公司证券法务部（董事会办公室）总经理，第十一届董事会秘书。
俞勇（离任）	曾任本公司党委书记、董事长。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
蔡嵘	上海外高桥资产管理有 限公司	董事长、总经理	2025年8月6 日	

**2、在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

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

**(三) 董事、高级管理人员薪酬情况**

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	董事的报酬由董事会提出后提交股东会审议，高级管理人员的报酬根据董事会目标完成情况审议发放。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	1、2025年4月23日，第十一届董事会薪酬与考核委员会第三次会议，同意将《关于提请股东大会确认2024年度非独立董事、非职工监事薪酬及批准2025年度非独立董事、非职工监事薪酬额度的议案》提交董事会、股东会予以审议。 2、2025年6月30日，第十一届董事会薪酬与考核委员会第四次会议，同意将《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2024年度绩效考核结果认定方案及正向激励兑现方案的议案》提交董事会予以审议。 3、2025年8月22日，第十一届董事会薪酬与考核委员会第五次会议，同意将《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2025年度绩效考核方案的议案》、《关于集团领导班子成员2022-2024三年任期考核结果和任期激励兑现方案的议案》提交董事会予以审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和上海市浦东新区国资委规定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	公司2025年合计向公司董事和高级管理人员支付报酬合计8,519,882元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东新区国资委相关规定，第十一届董事会第十二次会议审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2024年度绩效考核结果认定方案及正向激励兑现方案的议案》；第十一届董事会第十四次会议审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2025年度绩效考核方案的议案》、《关于集团领导班子成员2022-2024三年

	任期考核结果和任期激励兑现方案的议案》。公司按相关程序完成了非外部董事和高级管理人员的绩效考核。公司独立董事根据股东会决策的津贴标准发放独立董事津贴。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	第十一届董事会第十四次会议审议《关于集团领导班子成员 2022-2024 三年任期考核结果和任期激励兑现方案的议案》。公司按相关程序完成了非外部董事和高级管理人员的递延支付安排。公司独立董事根据股东会决策的津贴标准发放独立董事津贴，不涉及递延支付安排。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

#### (四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
蔡嵘	董事长	选举	工作调动
唐卫民	董事	选举	工作调动
李萍	职工董事	选举	工作调动
胡军	董事	选举	工作调动
张旭	董事	选举	工作调动
陈斌	原董事	离任	工作调动
吕军	原董事	离任	工作调动
俞勇	原董事长	离任	工作调动

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

#### (六) 其他

#### 四、董事履行职责情况

##### (一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
蔡嵘	否	6	6	2	0	0	否	1
邵宇平	否	11	11	5	0	0	否	2
唐卫民	否	0	0	0	0	0	否	0
卢梅艳	否	11	11	5	0	0	否	3
李萍	否	0	0	0	0	0	否	0
胡军	否	0	0	0	0	0	否	0
张旭	否	0	0	0	0	0	否	0
吴坚	是	11	11	8	0	0	否	0
吕巍	是	11	11	8	0	0	否	0
黄岩	是	11	11	6	0	0	否	1

邵丽丽	是	11	11	5	0	0	否	3
陈斌(离任)	否	9	9	4	0	0	否	2
吕军(离任)	否	9	9	4	0	0	否	2
俞勇(离任)	否	3	3	2	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	4

**(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

**五、董事会下设专门委员会情况**

适用 不适用

**(一) 董事会下设专门委员会成员情况**

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	邵丽丽（主任委员）、唐卫民、卢梅艳、吴坚、吕巍
提名委员会	吴坚（主任委员）、李萍、张旭、黄岩、邵丽丽
薪酬与考核委员会	吕巍（主任委员）、卢梅艳、胡军、黄岩、邵丽丽
战略与发展委员会	蔡嵘（主任委员）、邵宇平、唐卫民、胡军、张旭、吕巍、黄岩

**(二) 报告期内审计委员会召开5次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月4日	1、听取《关于2024年财务报告审计和内控审计的情况汇报》；2、审议《关于审计委员会2024年度履职报告的议案》；3、审议《关于公司2024年度内控控制评价报告的议案》；4、审议《关于公司2024年度内部审计工作总结和2025年度内部审计工作计划的议案》；5、审议《关于公司2024年度合规管理工作报告的议案》	审议通过议案2、议案3、议案4、议案5，并同意将议案3提交董事会审议。	
2025年4月23日	1、审议《关于2024年度报告及摘要的议案》；2、审议《关于2025年第一季度报告的议案》；3、审议《关于聘请	审议通过所有会议议案，并同意将议案1-3提交董事	

	2025年度年报审计和内控审计会计师事务所的议案》；4、审议《审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》；5、审议《公司关于会计师事务所履职情况评估报告》	会审议。	
2025年8月22日	1、审议《关于2025年半年度报告及摘要的议案》；2、审议《关于上海外高桥集团股份有限公司2025年1至6月重大事项规范运作情况专项检查的报告》	审议通过所有会议议案，并同意将议案1提交董事会审议。	
2025年10月30日	审议通过《关于2025年第三季度报告的议案》	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2025年12月11日	听取致同会计师事务所对公司2025年度报告审计方案的汇报		

**(三) 报告期内提名委员会召开3次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年6月9日	审议通过《关于提名公司第十一届董事会董事候选人的议案》	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2025年12月11日	审议通过《关于提名公司第十一届董事会董事候选人的议案》	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2025年12月18日	审议通过《关于提名公司第十一届董事会董事候选人的议案》	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开3次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月23日	审议通过《关于提请股东大会确认2024年度非独立董事、非职工监事薪酬及批准2025年度非独立董事、非职工监事薪酬额度的议案》	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2025年6月30日	审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2024年度绩效考核结果认定方案及正向激励兑现方案的议案》	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	
2025年8月22日	1、审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2025年度绩效考核方案的议案》；2、审议通过《关于集团领导班子成员2022-2024三年任期考核结果和任期激励兑现方案的议案》	审议通过所有会议议案，并同意提交董事会审议。	

**(五) 报告期内战略与发展委员会召开1次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年 10月30日	听取《关于公司募投项目进展情况及可持续发展的汇报》		

**(六) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**六、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	123
主要子公司在职员工的数量	2,375
在职员工的数量合计	2,498
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	763
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,243
销售人员	329
技术人员	181
财务人员	192
行政人员	482
服务人员	65
其他	6
合计	2,498
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
大专以下	372
大专	715
本科	1,190
研究生	217
博士	4
合计	2,498

**(二) 薪酬政策**

适用 不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

**(三) 培训计划**

适用 不适用

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

**(四) 劳务外包情况**

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	505,751
劳务外包支付的报酬总额（元）	16,665,240.53

**七、审计委员会发现公司存在风险的说明**

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《股东三年回报规划（2023-2025）》的相关要求，制定了2025年度的利润分配预案，详见下面表格利润分配预案列示。

**(二) 现金分红政策的专项说明**

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	3.5
每10股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	475,969,276.30
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	935,334,680.37
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	50.89
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	475,969,276.30
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	50.89

**(五) 最近三个会计年度现金分红情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	1,417,431,693.44
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	1,417,431,693.44
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	938,431,160.55
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	151.04
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	935,334,680.37
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	4,227,323,495.06

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

□适用 √不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

√适用 □不适用

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会实施考核评价。根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东新区国资委相关规定，第十一届董事会第十二次会议审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2024年度绩效考核结果认定方案及正向激励兑现方案的议案》；第十一届董事会第十四次会议审议通过《关于公司领导班子成员（法定代表人除外）2025年度绩效考核方案的议案》、《关于集团领导班子成员2022-2024三年任期考核结果和任期激励兑现方案的议案》。

## 十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

内部控制评价报告详见上海证券交易所网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

## 十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了致同会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2025 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。详细情况参见公司披露于上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十四、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司同时披露《2025 年度环境、社会和公司治理（ESG）报告》，全文详见上海证券交易所网站。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	109.45	
其中：资金（万元）	109.45	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		

具体说明

适用 不适用

**十五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	30.6	
其中：资金（万元）	30.6	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	4,238	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	消费帮扶、扶贫帮困等	详见公司在上海证券交易所网站披露的《2025年度环境、社会和公司治理（ESG）报告》

具体说明

适用 不适用

**十六、其他**

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因
与 2008 年重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	外资管公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，在中国境内将不再以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）新增房地产开发和经营（出租、销售）、现代物流、国际贸易业务（不含限制性行业的功能性市场及国际贸易业务），或不以任何方式新增直接或间接参与任何与本公司构成竞争的任何业务或活动。	否	长期	是	详见 2013 年第一次临时股东大会中关于认可《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》的议案
	解决关联交易	外资管公司	1、外高桥资产管理公司将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在董事会有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司所派出的董事履行回避表决的义务；在股东大会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司履行回避表决义务。 2、本次交易完成后，外高桥资产管理公司与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格公平进行，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。外高桥资产管理公司和上市公司就相互间关联事项及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	否	长期	是	

置入资产价值保证及补偿	外资管公司	因注入我公司的三家公司的不动产产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。	否	长期	是	
置入资产价值保证及补偿	上海东兴投资控股发展有限公司	因注入我公司的外联发的不动产产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。	否	长期	是	
其他	外资管公司	<p>1、保证公司人员独立（1）上市公司的总经理、副总经理和其他高级管理人员专职在上市公司任职、并在上市公司领取薪酬，不会在外高桥资产管理公司及其关联方兼任除董事外的其他职务，继续保持上市公司人员的独立性；（2）上市公司具有完整、独立的劳动、人事管理体系，该等体系独立于外高桥资产管理公司；（3）外高桥资产管理公司及其关联方推荐出任公司董事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，外高桥资产管理公司及其关联方不干预公司董事会和股东大会已做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立、完整（1）上市公司具有完整的经营性资产；（2）外高桥资产管理公司不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。3、保证公司机构独立（1）上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；（2）上市公司与外高桥资产管理公司之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。4、保证公司业务独立（1）上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营等方面独立运作；（2）外高桥资产管理公司除通过行使合法的股东权利外，不干预上市公司的经营业务活动。（3）依据减少并规范关联交易的原则并采取合法方式减少或消除外高桥资产管理公司及其关联方与公司之间的关联交易；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定，确保公司及其他股东利益不受到损害并及时履行</p>	否	长期	是	

			信息披露义务。5、保证公司财务独立（1）上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；（2）上市公司独立在银行开户，不与外高桥资产管理公司共用一个银行账户；（3）上市公司独立作出财务决策，外高桥资产管理公司不干预上市公司的资金使用；（4）上市公司依法独立纳税；（5）上市公司的财务人员独立，不在外高桥资产管理公司兼职和领取报酬。				
	其他	外资管公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，不会利用对本公司控股股东地位损害本公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。	否	长期	是	
与2023年再融资相关的承诺	股份限售	外资管公司	1、自上市公司本次发行之定价基准日（发行期首日）前六个月至本次发行结束之日起六个月内，外高桥资管及外高桥资管实际控制的关联方不存在减持上市公司股票的情形或相关减持上市公司股份的计划。2、自上市公司本次发行结束之日起十八个月内，外高桥资管承诺不减持本次发行所认购的股份（包括承诺期间因送股、公积金转增股本等形式或衍生取得的上市公司股份）。3、自本承诺函出具日至本次发行结束之日起十八个月内，外高桥资管及外高桥资管实际控制的关联方不减持本次发行完成前持有的上市公司股份，向同一实际控制人控制的其他主体转让除外。外高桥资管持有的上市公司股份由于分配股利、资本公积转增股本等形式所衍生取得股份亦遵守上述约定。4、若外高桥资管违反上述承诺而发生减持上市公司股份的情况，则外高桥资管承诺因减持上市公司股份所得收益全部归上市公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。若给上市公司和其他投资者造成损失的，外高桥资管将依法承担赔偿责任。	是	本次向特定对象发行结束之日起18个月内	是	
	股份限售	浦东创投	1、自上市公司本次发行之定价基准日（发行期首日）前六个月至本次发行结束之日起六个月内，浦东创投及浦东创投实际控制的关联方不存在减持上市公司股票的情形或相关减持上市公司股份的计划。2、自上市公司本次发行结束之日起十八个月内，浦东创投承诺不减持本次发行所认购的股份（包括承诺期间因送股、公积金转增股本等形式或衍生取得的上市公司股份）。3、	是	本次向特定对象发行结束之日起18个月内	是	

			自本承诺函出具日至本次发行结束之日起十八个月内，浦东创投及浦东创投实际控制的关联方不减持本次发行完成前持有的上市公司股份，向同一实际控制人控制的其他主体转让除外。浦东创投持有的上市公司股份由于分配股利、资本公积转增股本等形式所衍生取得股份亦遵守上述约定。4、若浦东创投违反上述承诺而发生减持上市公司股份的情况，则浦东创投承诺因减持上市公司股份所得收益全部归上市公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。若给上市公司和其他投资者造成损失的，浦东创投将依法承担赔偿责任。				
其他	外资管公司		关于填补即期回报的承诺如下：“1、依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，不越权干预上市公司经营管理活动。2、不侵占上市公司利益。3、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采取其他方式损害上市公司利益。4、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。5、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意接受中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。”	否	长期	是	
其他	公司董事、高级管理人员		关于填补即期回报的承诺如下：“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、对自身的职务消费行为进行约束。3、不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。4、在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、如公司未来实施股权	否	长期	是	

			<p>激励，承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。6、自本承诺出具日至公司本次向特定对象发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相关主管部门对本人作出的相关处罚或采取的相关管理措施。”</p>				
	解决同业竞争	浦东创投	<p>为维护公司全体股东的利益，保证公司长期稳定发展，浦东创投作为公司控股股东的唯一股东，出具了《关于避免同业竞争的承诺》，作出承诺如下：“一、本公司将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司及其控制的企业独立经营、自主决策。二、截至本承诺函出具日，本公司及本公司控制的其他公司、企业或其他经营实体（包括本公司全资、控股公司及本公司具有实际控制权的公司、企业或其他经营实体，下同）不存在对本次发行构成重大不利影响的同业竞争或潜在的重大同业竞争情形；本公司及本公司控制的其他公司、企业或其他经营实体不存在直接或通过其他任何方式间接从事与上市公司及其下属企业相同或类似业务且对本次发行构成重大不利影响的情形。三、本次发行后，本公司及本公司控制的其他企业不会新增直接或通过其他任何方式间接从事与上市公司及其下属企业业务构成重大不利影响的同业竞争的业务。本公司及本公司控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会如与上市公司及其下属企业构成或可能构成重大不利影响的同业竞争，本公司承诺将该等商业机会优先让渡予上市公司。四、若本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将赔偿上市公司由</p>	否	长期	是	

			此遭受的损失。”				
解决同业竞争	浦东创投		为进一步避免和消除浦东创投及关联企业侵占上市公司商业机会和形成同业竞争的可能性，浦东创投出具了《避免同业竞争的补充承诺函》，作出承诺如下：“一、本公司将积极履行《承诺函》之相关承诺，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司及其控制的企业的独立经营、自主决策。二、本公司承诺数字产业进出口将在本次发行结束后的12个月内停止经营出口代理业务。同时，本公司将进一步落实《承诺函》之相关承诺，若在本次发行后，本公司及本公司控制的其他企业新增直接或通过其他任何方式间接从事与上市公司及其下属企业业务构成重大不利影响的同业竞争业务的，则本公司将及时采取以下措施避免竞争：（1）停止生产经营构成竞争或可能构成竞争的产品或业务；（2）将构成竞争或可能构成竞争的业务依法转让给上市公司；（3）将构成竞争或可能构成竞争的业务转让给与本公司及上市公司无关联关系的第三方。三、若本公司违反《承诺函》及本补充承诺函之承诺给上市公司造成损失的，本公司将赔偿上市公司由此遭受的损失。”	否	长期	是	
其他	公司		本次募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户，公司将严格按照证券监管机构、证券交易所、公司章程及公司募集资金管理制度的规定使用募集资金，确保本次募集资金用于政策支持的土地产业业务，承诺本次募集资金不会用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目。	是	本次向特定对象发行股份募集资金使用完毕前	是	

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺情况

适用  不适用

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	188

境内会计师事务所审计年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨凯凯、陈树云
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	杨凯凯（2）、陈树云（1）

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### （一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### （三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

详见同日披露的《关于2025年日常关联交易执行情况及2026年日常关联交易预计的公告》中“2025年关联交易的预计和执行情况”与本报告中“第八节 财务报告-十四、关联方及关联交易”。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三)共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(四)关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

√适用 □不适用

**1、存款业务**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
上海外高桥资产管理	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	1,581,351,147.23	8,397,133,556.50	8,024,301,609.59	1,954,183,094.14
上海浦东外高桥企业公共事务中心	全资-民办非企业单位	不适用	0.55%-1.15%	1,156,346.84	2,182,165.89	1,717,884.90	1,620,627.83
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	118,373,532.25	2,702,847,029.94	2,645,869,527.76	175,351,034.43
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	271,317,031.74	50,719,049.51	322,036,081.25	
上海新高桥开发有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	520,259,455.42	1,713,562,990.87	2,175,592,585.62	58,229,860.67
上海长江高行置业有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	158,004,022.93	96,371,409.73	194,710,843.99	59,664,588.67
上海同懋置业有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	19,431,907.59	800,975,225.23	508,263,881.59	312,143,251.23
上海外高桥保税区投资实业有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	42,043,240.33	69,644,422.51	102,060,686.27	9,626,976.57
上海外联发城市建设服务有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	2,280,518.02	10,101,767.13	9,474,544.58	2,907,740.57
上海综合保税区市政养护管理有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.2%	59,396,960.41	222,539,664.89	216,700,621.89	65,236,003.41
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.15%	5,207,806.15	33,189,727.97	30,175,967.83	8,221,566.29
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.2%	13,334,241.72	204,230,650.06	202,680,214.52	14,884,677.26
上海外高桥保税区环保服务有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	7,176,469.70	35,346,498.58	35,221,047.53	7,301,920.75
上海浦东现代产业开发有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.35%	357,306,467.07	1,137,428,535.52	1,195,759,855.60	298,975,146.99
上海捷程投资有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	5,393,167.29	70,238,371.27	69,674,110.70	5,957,427.86
上海全日辉商务服务有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	24,328,909.45	67,677,174.99	68,292,039.82	23,714,044.62
上海全行通国际物流有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	7,664,141.15	18,411,765.50	16,952,635.19	9,123,271.46
上海浦东文化传媒有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.55%	93,342,801.78	174,280,678.52	197,168,616.44	70,454,863.86
上海浦东国际文化传播有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.55%	10,129,698.49	27,389,134.20	23,042,596.83	14,476,235.86
艺术浦东(上海)艺术品有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	1,938,309.25	19,868,503.25	20,850,004.40	956,808.10
上海市东昌电影院有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	2,664,412.82	2,959,483.77	2,010,573.32	3,613,323.27
上海南汇周浦影剧	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	4,609,073.64	4,592,066.58	9,201,140.22	

场有限公司							
上海南汇东方电影院有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	690.09	1,003.68	960.00	733.77
上海兰馨影业有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	1,965,648.00	7,222,705.60	8,761,223.94	427,129.66
上海新场文化旅游发展有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	9,583,942.44	6,177,085.71	12,757,381.50	3,003,646.65
上海外高桥英得网络信息有限公司	联营	不适用	0.55%-1.35%	26,064,543.74	46,076,141.17	36,908,845.67	35,231,839.24
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.5%	66,768,263.24	736,843,057.69	768,608,101.29	35,003,219.64
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	497,635.73	1,583,431.69	1,723,236.19	357,831.23
上海自贸区拍卖有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	253,856.01	54,010,037.70	54,000,000.00	263,893.71
上海外高桥文化传播有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	72,738.13	5,805.67	78,543.80	
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	987,091.50	25,126,135.75	19,484,884.41	6,628,342.84
鑫益(香港)投资有限公司	同一控制方	不适用	3.66%-3.95%		28,932,910.44	14,505,595.00	14,427,315.44
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	7,599,871.31	16,305,402.69	17,378,563.60	6,526,710.40
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	同一控制方	不适用	0.55%-1.1%	3,377,010.55	5,472,242.57	8,581,867.75	267,385.37
合计	/	/	/	3,423,880,952.01	16,789,445,832.77	17,014,546,272.99	3,198,780,511.79

## 2、贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同一控制方	404,500,000.00	2.8%-2.9%	410,120,000.00		10,120,000.00	400,000,000.00
上海外高桥资产管理有限公司	同一控制方	358,400,000.00	2.11%-2.5%	247,900,000.00	355,500,000.00	247,900,000.00	355,500,000.00
上海浦东现代产业开发有限公司	同一控制方	191,000,000.00	2.90%	193,000,000.00		193,000,000.00	
上海捷程投资有限公司	同一控制方	175,000,000.00	2.90%	185,000,000.00		20,000,000.00	165,000,000.00
合计	/	/	/	1,036,020,000.00	355,500,000.00	471,020,000.00	920,500,000.00

## 3、授信业务或其他金融业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	业务类型	总额	实际发生额
上海长江高行置业有限公司	同一控制方	保函	55,755,000.00	55,755,000.00
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同一控制方	保函	1,078,780,000.00	362,030,000.00

## 4、其他说明

□适用 √不适用

## (六)其他

□适用 √不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	2024年1月1日	2026年12月31日	6376.57	协议	增加利润	是	控股股东

##### 托管情况说明

上述托管收益为2025年度不含税收益。

2024年3月，公司与上海外高桥资产管理有限公司签署《委托经营管理协议》，约定上海外高桥资产管理有限公司委托公司在协议约定的期限内对拟托管股权进行管理。

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	Rheinhold & Mahla GmbH	40,000,000.00	2023/8/8	2023/8/8	2026/10/11	连带责任担保	无	否	否	0	无	否	联营公司
上海外高桥森筑置业有限公司	全资子公司	购房客户	201,090,000.00	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人取得所购房屋房地产权证书之日	连带责任担保	无	否	否	0	无	否	其他
上海外高桥森筑置业有限公司	全资子公司	购房客户	237,018,000.00	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人的贷款从银行放款至本公司账户之日	借款人取得所购房屋房地产权证书之日	连带责任担保	无	否	否	0	无	否	其他
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	13,900,000.00	2025/1/15	2025/1/15	2026/1/14	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	60,000,000.00	2025/5/22	2025/5/22	2026/1/21	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	450,000.00	2025/6/27	2025/6/27	2026/3/18	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	8,070,000.00	2025/7/28	2025/7/28	2026/1/27	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司

上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	6,000,000.00	2025/8/15	2025/8/15	2026/8/10	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	22,000,000.00	2025/8/21	2025/8/21	2026/2/21	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	80,000,000.00	2025/8/27	2025/8/27	2026/1/9	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	9,800,000.00	2025/9/4	2025/9/4	2026/1/10	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	23,000,000.00	2025/10/9	2025/10/9	2026/4/8	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	130,000,000.00	2025/10/9	2025/10/9	2026/4/8	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	3,700,000.00	2025/10/14	2025/10/14	2026/4/10	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	280,000.00	2025/10/23	2025/10/23	2026/2/6	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司

上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	3,500,000.00	2025/11/5	2025/11/5	2026/4/20	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	1,100,000.00	2025/11/7	2025/11/7	2026/2/3	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	230,000.00	2025/12/30	2025/12/30	2026/6/30	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	母公司的全资子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海长江高行置业有限公司	1,060,000.00	2025/11/7	2025/11/7	2026/7/27	连带责任担保	无	否	否	0	无	是	母公司的控股子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海长江高行置业有限公司	49,020,000.00	2025/11/27	2025/11/27	2026/7/27	连带责任担保	无	否	否	0	无	是	母公司的控股子公司
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海长江高行置业有限公司	5,675,000.00	2025/12/18	2025/12/18	2027/1/1	连带责任担保	无	否	否	0	无	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											1,173,025,000.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											895,893,000.00			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											2,882,091,691.10			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											2,561,587,396.70			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											3,457,480,396.70			
担保总额占公司净资产的比例（%）											21.69			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											417,785,000.00			

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	651,785,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,069,570,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	公司对关联方的担保在2024年年度股东大会审议通过后的对外担保额度范围内

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**

**1、 委托理财情况**

**(1). 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	低风险	18,700	

其他情况

√适用 □不适用

公司对闲置募集资金进行现金管理，详细情况见募集资金使用情况

**(2). 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

**(3). 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2、 委托贷款情况**

**(1). 委托贷款总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2). 单项委托贷款情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3). 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3、 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、 募集资金使用进展说明**

适用 不适用

## (一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额(1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额(2)	超募资金总额(3) = (1) - (2)	截至报告期末累计投入募集资金总额(4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额(5)	截至报告期末募集资金累计投入进度(%) (6) = (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度(%) (7) = (5)/(3)	本年度投入金额(8)	本年度投入金额占比(%) (9) = (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2025-04-10	247,468.53	244,759.87	244,759.87		205,424.91		83.93		205,424.91	83.93	
合计	/	247,468.53	244,759.87	244,759.87		205,424.91		83.93	/	205,424.91	83.93	

其他说明

□适用 √不适用

## (二) 募投项目明细

√适用 □不适用

## 1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况
向特定对象发行股票	新发展H2地块新建项目	生产建设	是	否	56,485.53	42,056.86	42,056.86	74.46	2024年4月6月(注1)	否	是	不适用	-1,379.18	注3	否
向特定对象发行股票	DIC-108#-116#通用	生产建设	是	否	47,007.90	46,104.51	46,104.51	98.08	2024年8月(注2)	否	是	不适用	-2,794.74	注4	否

	厂房项目														
向特定对象发行股票	F9C-95#厂房项目	生产建设	是	否	67,974.47	43,971.57	43,971.57	64.69	预计 2026 年 6 月(注 5)	否	是	不适用	不适用	不适用	否
向特定对象发行股票	补充流动资金	其他	是	否	73,291.97	73,291.97	73,291.97	100.00	不适用	否	是	不适用	不适用	不适用	否
合计	/	/	/	/	244,759.87	205,424.91	205,424.91	83.93	/	/	/	/	/	/	/

注 1：新发展 H2 地块已于 2024 年完成全部项目建设并达到预定可使用状态，转入投资性房地产。截止报告期末，部分建设款项未达到合同约定的付款进度支付条件，故累计投入进度为 74.46%。

注 2：D1C-108#~116#通用厂房项目已于 2024 年完成全部项目建设并达到预定可使用状态，转入投资性房地产。截止报告期末，部分建设款项未达到合同约定的付款进度支付条件，故累计投入进度为 98.08%。

注 3：根据《关于上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行 A 股股票的审核问询函的回复中有关财务会计问题的专项说明》新发展 H2 地块 T+1 年预计效益为-511.89 万元，实际效益为-1,379.18 万元。该项目为非定制项目，正处于招商引资阶段，截至 2026 年 3 月 31 日项目签约率为 52%，出租率 49%。

注 4：根据《关于上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行 A 股股票的审核问询函的回复中有关财务会计问题的专项说明》D1C-108#~116#通用厂房项目 T+1 年预计效益为-2,512.62 万元，实际效益为-2,794.74 万元。该项目原经营模式为整租方式，现因客户需求产生变化，原客户于 2025 年 9 月 28 日退租并支付违约金 888 万元。截至 2026 年 3 月 31 日，项目签约率为 10%，出租率为 8%。

注 5：2025 年 10 月 30 日，公司第十一届董事会第十五次会议同意将募投项目“F9C-95#厂房项目”达到预定可使用状态日期延期至 2026 年 6 月 30 日。

注 6：“本年投入总额”包括募集资金到账后实际已置换先期投入金额。

注 7：“募集资金承诺投资总额”以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注 8：“本年实现的效益”的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

## 2、超募资金明细使用情况

适用 不适用

## (三) 报告期内募投变更或终止情况

适用 不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、 募集资金投资项目先期投入及置换情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

发行名称		2025年向特定对象发行A股股票			
募集资金到账时间		2025年4月10日			
募集资金投资项目	总投资额	自筹资金预先投入金额	置换金额	置换完成日期	董事会审议通过日期
新发展H2地块新建项目	98,000.00	28,785.46	27,904.39	2025年5月15日	2025年4月23日
D1C-108#~116#通用厂房项目	78,700.00	46,163.27	44,565.72	2025年5月9日	
F9C-95#厂房项目	89,453.49	23,384.29	23,384.29	2025年5月6日	
补充流动资金	74,240.00				
合计	340,393.49	98,333.02	95,854.40		

2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

□适用 √不适用

3、 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

董事会审议日期	募集资金用于现金管理的有效审议额度	起始日期	结束日期	报告期末现金管理余额	期间最高余额是否超出授权额度
2025年7月21日	50,300	2025年7月21日	2026年7月20日	18,700	否

其他说明

经公司第十一届董事会第十三次会议、第十一届监事会第七次会议审议通过，本报告期内募集资金现金管理明细表

单位：万元 币种：人民币

发行名称		2025年向特定对象发行A股股票								
募集资金到账时间		2025年4月10日								
委托方	受托银行	产品名称	产品类型	购买金额	起始日期	截止日期	归还日期	尚未归还金额	预计年化收益率	利息金额
上海外高桥保税区发展有限公司	中国工商银行股份有限公司	中国工商银行区间累计型法人人民币结构性存款	结构性存款产品	800.00	2025-9-15	2026-3-18		800.00	1%-1.5%	

司		款产品 - 专户型 2025 年第 323 期 E 款								
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	中国光大银行股份有限公司	2025 年挂钩汇率对公结构性存款定制第八期产品 385	结构性存款	25,000.00	2025-8-28	2025-11-28	2025-11-28		1.00%-1.75%	109.38
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	中国光大银行股份有限公司	2025 年挂钩汇率对公结构性存款定制第十二期产品 128	结构性存款	10,000.00	2025-12-5	2026-3-18		10,000.00	1.00%-1.7%	
上海市外高桥保税区新发有限公司	中国银海上外高桥区支行	人民币结构性存款	结构性存款	3,621.00	2025-9-10	2025-12-11	2025-12-11		0.60%-2.5643%	5.48
上海市外高桥保税区新发有限公司	中国银海上外高桥区支行	人民币结构性存款	结构性存款	3,479.00	2025-9-11	2025-12-13	2025-12-13		0.59%-2.5745%	22.82
上海市外高桥保税区新发有限公司	中国银海上外高桥区支行	人民币结构性存款	结构性存款	4,029.00	2025-12-22	2026-3-16		4,029.00	0.60%-2.6255%	
上海市外高桥保税区新发有限公司	中国银海上外高桥区支行	人民币结构性存款	结构性存款	3,871.00	2025-12-23	2026-3-18		3,871.00	0.59%-2.6352%	
合计				50,800.00				18,700.00		137.68

4、其他

适用 不适用

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

适用 不适用

经核查，保荐人中信建投证券股份有限公司认为：外高桥 2025 年度募集资金的使用与管理规范，对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。公司及时履行了相关信息披露义务，募集资金具体使用情况与公司已披露情况一致。保荐人对外高桥董事会披露的 2025 年度募集资金存放与使用情况无异议。

核查异常的相关情况说明

适用 不适用

## (六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

□适用 √不适用

## 十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的事项的说明

□适用 √不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

## 一、股本变动情况

## (一) 股份变动情况表

## 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)				本次变动后		
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份			224,563,094			-202,979,067	21,584,027	21,584,027	1.59
1、国家持股									
2、国有法人持股			213,083,059			-191,499,032	21,584,027	21,584,027	1.59
3、其他内资持股			9,211,433			-9,211,433			
其中：境内非国有法人持股			9,211,433			-9,211,433			
境内自然人持股									
4、外资持股			2,268,602			-2,268,602			
其中：境外法人持股			2,268,602			-2,268,602			
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,135,349,124	100.00				202,979,067	202,979,067	1,338,328,191	98.41
1、人民币普通股	934,791,624	82.34				202,979,067	202,979,067	1,137,770,691	83.67
2、境内上市的外资股	200,557,500	17.66						200,557,500	14.75
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,135,349,124	100.00	224,563,094				224,563,094	1,359,912,218	100.00

## 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

根据中国证监会《关于同意上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》(证监许可【2024】886号),公司向11名特定对象发行人民币普通股(A股)224,563,094股(以下简称“本次发行”)。公司于2025年4月21日办理完成本次发行新增股份的登记手续,并取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。本次发行完成后,公司总股本由1,135,349,124股增加至1,359,912,218股。具体内容详见公司在上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行股票发行结果暨股本变动公告》(公告编号:临2025-009)。

2025年10月27日,除外高桥资管和浦东创投以外的其他发行对象所认购的202,979,067股股票限售期届满并上市流通,具体内容详见公司在上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的

《上海外高桥集团股份有限公司关于向特定对象发行股票部分限售股上市流通的公告》(公告编号:2025-041)。

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

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海基础设施建设发展(集团)有限公司	0	90,735,027.00	90,735,027.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
中国银河资产管理有限责任公司	0	63,520,871.00	63,520,871.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
中国东方资产管理股份有限公司	0	33,613,370.00	33,613,370.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
上海浦东创新投资发展(集团)有限公司	0	0	11,228,154.00	11,228,154.00	认购向特定对象发行股票	2026年10月22日
上海外高桥资产管理有限公司	0	0	10,355,873.00	10,355,873.00	认购向特定对象发行股票	2026年10月22日
南昌市国金产业投资有限公司	0	3,629,764.00	3,629,764.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
诺德基金管理有限责任公司	0	3,494,555.00	3,494,555.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
UBS AG	0	2,268,602.00	2,268,602.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
财通基金管理有限责任公司	0	2,087,114.00	2,087,114.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
光大理财有限责任公司	0	1,814,882.00	1,814,882.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
陆家嘴国际信托有限公司	0	1,814,882.00	1,814,882.00	0	认购向特定对象发行股票	2025年10月27日
合计	0	202,979,067.00	224,563,094.00	21,584,027.00	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位: 股 币种: 人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
人民币普通股	2025年4月3日	11.02	224,563,094.00	2025年4月22日	224,563,094.00	
债券(包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具)						
2025年公开发行公司债券(第一期)	2025/3/18	2.4	1,500,000,000	2025/3/18	1,500,000,000	
2025年公开发行公司债券(第二期)	2025/4/14	2.1	1,500,000,000	2025/4/14	1,500,000,000	
2025年短期融资券(第一期)	2025/1/20	1.84	1,000,000,000	2025/1/20	1,000,000,000	
2025年超短期融资券(第二期)	2025/11/20	1.72	1,000,000,000	2025/11/20	1,000,000,000	
2025年中期票据(第一期)	2025/3/13	2.28	1,000,000,000	2025/3/13	1,000,000,000	
2025年中期票据(第二期)	2025/8/5	1.94	1,000,000,000	2025/8/5	1,000,000,000	

截至报告期内证券发行情况的说明(存续期内利率不同的债券,请分别说明):

√适用 □不适用

详见第七节债券相关情况中的内容

**(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况**

√适用 □不适用

公司股份总数及股东结构变动情况详见本报告本节之“一、股本变动情况”。公司资产和负债结构变动情况详见本报告第三节之“五、报告期内主要经营情况”中的“(三)资产、负债情况分析”。

**(三) 现存的内部职工股情况**

□适用 √不适用

**三、股东和实际控制人情况**

**(一) 股东总数**

截至报告期末普通股股东总数(户)	47,374
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	47,395

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件 股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海外高桥资产管理有限公司	27,147,573	593,031,833	43.61	10,355,873	无		国有法人
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	90,735,027	90,735,027	6.67		无		国有法人
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	11,228,154	67,995,610	5.00	11,228,154	无		国有法人
中国银河资产管理有限责任公司	63,520,871	63,520,871	4.67		无		国有法人
中国东方资产管理股份有限公司	33,613,370	33,613,370	2.47		无		国有法人
陈丽钦	2,143,829	25,074,542	1.84		无		境内自然人
刘明星	1,973,066	17,561,954	1.29		无		境内自然人
刘丽云	1,624,084	16,545,084	1.22		无		境内自然人
鑫益（香港）投资有限公司	0	13,993,736	1.03		无		其他
林燕	48,500	12,633,042	0.93		无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海外高桥资产管理有限公司	582,675,960	人民币普通股	582,675,960				
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	90,735,027	人民币普通股	90,735,027				
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	56,767,456	人民币普通股	56,767,456				
中国银河资产管理有限责任公司	63,520,871	人民币普通股	63,520,871				
中国东方资产管理股份有限公司	33,613,370	人民币普通股	33,613,370				
陈丽钦	25,074,542	人民币普通股	25,074,542				
刘明星	17,561,954	人民币普通股	17,561,954				
刘丽云	16,545,084	人民币普通股	16,545,084				
鑫益（香港）投资有限公司	13,993,736	境内上市外资股	13,993,736				
林燕	12,633,042	人民币普通股	12,633,042				

前十名股东中回购专户情况说明	不适用
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海外高桥资产管理有限公司与上海浦东创新投资发展（集团）有限公司为一致行动人。鑫益（香港）投资有限公司系公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的全资公司。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

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

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	11,228,154	2026年10月22日	0	参与外高桥集团向特定对象发行股票，自本次发行结束之日起18个月内不得转让
2	上海外高桥资产管理有限公司	10,355,873	2026年10月22日	0	参与外高桥集团向特定对象发行股票，自本次发行结束之日起18个月内不得转让
上述股东关联关系或一致行动的说明		上海外高桥资产管理有限公司与上海浦东创新投资发展（集团）有限公司为一致行动人。			

### （三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	2025年4月21日	6个月
中国银河资产管理有限责任公司	2025年4月21日	6个月
中国东方资产管理股份有限公司	2025年4月21日	6个月
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	参与外高桥集团向特定对象发行股票，所认购股份自发行结束之日起6个月内不得转让。	

## 四、控股股东及实际控制人情况

### （一）控股股东情况

#### 1、法人

适用 不适用

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

其他情况说明	无
--------	---

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

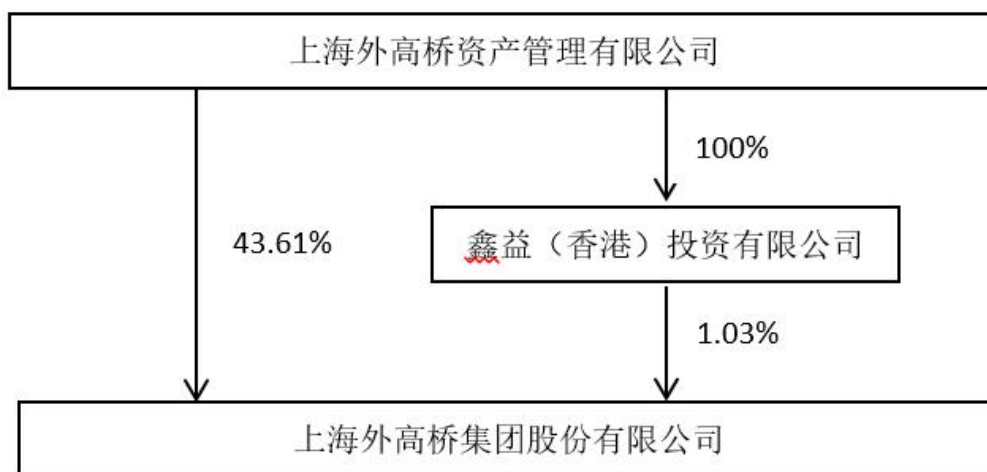
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

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

2、 自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

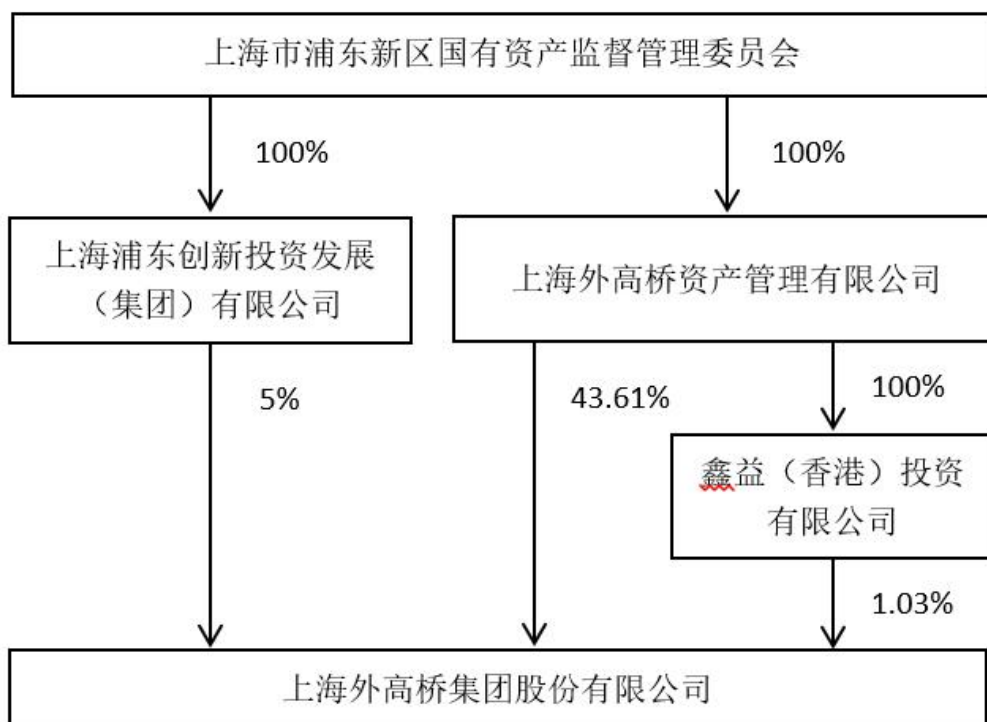
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

**七、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**八、股份回购在报告期的具体实施情况**

适用 不适用

**九、优先股相关情况**

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
2023年公开发行公司债券（第一期）	23外高01	115228	2023-4-11	2023-4-12	2026-4-12	2028-4-12	1500,000,000	3.10	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通	国泰海通	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
2024年公开发行公司债券（第一期）	24外高01	241245	2024-7-11	2024-7-12		2029-7-12	600,000,000	2.33	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通	国泰海通	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
2025年公开发行公司债券（第一期）	25外高01	242554	2025-3-18	2025-3-19		2030-3-19	1,500,000,000	2.40	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通、中信证券	国泰海通	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
2025年公开发行公司债券（第二期）	25外高02	242782	2025-4-14	2025-4-15		2030-4-15	1,500,000,000	2.10	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通、中信证券	国泰海通	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
2022 年公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司于 2025 年 3 月 25 日完成了提前赎回付息兑付工作，足额、按时兑付了“22 外高 01”第三年的利息和本金。
2023 年公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司于 2025 年 4 月 14 日完成了付息工作，足额、按时兑付了“23 外高 01”第二年的利息。
2024 年公开发行公司债券（第一期）	报告期内，公司于 2025 年 7 月 14 日完成了付息工作，足额、按时兑付了“24 外高 01”第一年的利息。

## 2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

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

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
242554	25外高01	否		15	0	0
242782	25外高02	否		15	0	0

2、募集资金用途变更调整情况

适用  不适用

3、募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
242554	25外高01	15	6	9				
242782	25外高02	15	15					

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用  不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
242554	25外高01	22外高01	银行流贷
242782	25外高02		银行流贷

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用  不适用

(4). 募集资金用于特定项目

适用  不适用

(5). 募集资金用于其他用途

适用  不适用

(6). 临时补流

适用  不适用

#### 4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
242554	25 外高 01	22 外高 01 和 银行流贷	22 外高 01 和 银行流贷	是	是	是
242782	25 外高 02	银行流贷	银行流贷	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

#### (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

#### (四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

#### 1、非经营性往来占款和资金拆借

##### (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：5.56亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.19亿元，收回：0.04亿元；

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

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：5.71亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

##### (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.58% 是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

##### (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

## 2、 负债情况

### (1). 有息债务及其变动情况

#### 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为169.08亿元和185.67亿元，报告期内有息债务余额同比变动9.81%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		45.00	65.00	110.00	59.24
银行贷款		41.66	20.42	62.08	33.44
非银行金融机构贷款		13.59	0.00	13.59	7.32
其他有息债务					
合计		100.25	85.42	185.67	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额51亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额59亿元。

#### 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为226.6亿元和220.61亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.64%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		45.00	65.00	110.00	49.86
银行贷款		76.83	33.78	110.61	50.14
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		121.83	98.78	220.61	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额51亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额59亿元。

#### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

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

适用 不适用

### (3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

**3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
2023年中期票据(第一期)	23外高桥MTN001	102380091	2023-1-12	2023-1-16	2026-1-16	1,000,000,000	3.45	每年付息,到期还本付息	银行间	不涉及	不涉及	否
2024年中期票据(第一期)	24外高桥MTN001	102481902	2024-5-6	2024-5-8	2027-5-8	900,000,000	2.42	每年付息,到期还本付息	银行间	不涉及	不涉及	否
2025年短期融资券(第一期)	25外高桥CP001	042580052	2025-1-20	2025-1-21	2026-1-21	1,000,000,000	1.84	每年付息,到期还本付息	银行间	不涉及	不涉及	否
2025年超短期融资券(第二期)	25外高桥SCP002	012582834	2025-11-20	2025-11-21	2026-8-18	1,000,000,000	1.72	每年付息,到期还本付息	银行间	不涉及	不涉及	否
2025年中期票据(第一期)	25外高桥MTN001	102581074	2025-3-13	2025-3-14	2028-3-14	1,000,000,000	2.28	每年付息,到期还本付息	银行间	不涉及	不涉及	否
2025年中期票据(第二期)	25外高桥MTN002	102583223	2025-8-5	2025-8-6	2028-8-6	1,000,000,000	1.94	每年付息,到期还本付息	银行间	不涉及	不涉及	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
2022年中期票据（第一期）	报告期内，公司于2025年3月25日完成了付息还本工作，足额、按时兑付了“22外高桥MTN001”的利息和本金。
2022年中期票据（第二期）	报告期内，公司于2025年8月11日完成了付息还本工作，足额、按时兑付了“22外高桥MTN002”的利息和本金。
2023年中期票据（第一期）	报告期内，公司于2025年1月16日完成了付息工作，足额、按时兑付了“23外高桥MTN001”的利息。
2024年中期票据（第一期）	报告期内，公司于2025年5月8日完成了付息工作，足额、按时兑付了“24外高桥MTN001”的利息。
2024年短期融资券（第一期）	报告期内，公司于2025年1月24日完成了付息还本工作，足额、按时兑付了“24外高桥CP001”的利息和本金。
2025年超短期融资券（第一期）	报告期内，公司于2025年11月29日完成了付息还本工作，足额、按时兑付了“25外高桥SCP001”的利息和本金。

## 2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
上海市浦栋律师事务所	上海市浦东新区东方路710号汤臣金融大厦608		邓英杰	021-58204822
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路398号华盛大厦1304		莫扬	13916153992
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市西藏中路268号来福士广场45楼	杨凯凯、陈树云	杨凯凯	021-23220200

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
2023年中期票据（第一期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是
2024年中期票据（第一期）	900,000,000	900,000,000		正常	不涉及	是
2025年短期融资券（第一期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是
2025年超短期融资券（第二期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是
2025年中期票据（第一期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是

2025年中期票据（第二期）	1,000,000,000	1,000,000,000		正常	不涉及	是
----------------	---------------	---------------	--	----	-----	---

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

#### 7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,449,477.68	355,604,712.98	-80.75	主要由于本年度房产销售毛利减少等因素导致
流动比率	1.04	0.83	25.30	
速动比率	0.44	0.35	25.71	
资产负债率 (%)	65.55	70.85	减少 5.3 个百分点	
EBITDA 全部债务比	11.95	11.34	5.38	
利息保障倍数	3.08	2.82	9.22	
现金利息保障倍数	1.27	-3.21	-139.56	主要由于本年度经营活动现金流出较上年同期减少 27.06 亿元
EBITDA 利息保障倍数	4.72	4.14	14.01	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

### 审计报告

致同审字 (2026) 第 310A010885 号

上海外高桥集团股份有限公司全体股东：

## 一 审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了外高桥集团股份 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求（如适用），我们独立于外高桥集团股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三 关键审计事项

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

### （一）收入确认

#### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注：附注三-26、附注五-46。

2025 年度，外高桥集团股份在合并报表中列报的营业总收入为 596,936.74 万元，其中主营业务收入金额为 584,354.45 万元，占营业总收入的 97.89%，主要为物业经营、贸易及服务、房产销售以及日化品加工产生的收入。由于主营业务收入是外高桥集团股份的关键业绩指标，金额重大且收入确认存在重大错报的固有风险较高，我们将收入确认识别为关键审计事项。

#### 2、审计应对

我们针对收入确认执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评价并测试与收入确认相关的内部控制的设计有效性和关键控制的运行有效性；

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

(3) 对各类收入实施分析程序，分析收入及毛利率变动的合理性；

(4) 通过公开渠道查询主要客户的工商登记资料等，确认主要客户与外高桥集团股份及其主要关联方是否存在关联关系，分析主要客户的变动情况及其合理性；

(5) 通过抽样的方式检查合同或订单、销售发票、签收单据等与收入确认相关的支持性文件，评价收入是否已按照会计政策确认，确定交易是否真实；

(6) 结合对应收账款、预收款项的审计，选择主要客户函证本期营业收入，以检查主要客户收入确认的真实性、准确性；

(7) 针对资产负债表日前后确认的收入进行截止测试，检查相关支持性文件，以评价相关收入是否已在恰当会计期间确认；

(8) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注三-13、附注五-7。

### 1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，外高桥集团股份房地产开发业务存货的账面价值 1,235,119.76 万元，占期末资产总额的 25.91%。外高桥集团股份对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的确定涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将房地产开发业务的存货可变现净值识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评价并测试与房地产存货减值相关的内部控制的设计和运行有效性；

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

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

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

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

#### 四其他信息

外高桥集团股份管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括外高桥集团股份 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督外高桥集团股份的财务报告过程。

#### 六注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 杨凯凯  
(项目合伙人)

中国注册会计师 陈树云

中国·北京

二〇二六年四月十三日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		7,000,890,829.31	6,044,532,076.11

结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		287,247,731.43	2,978.15
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		806,538,740.52	679,097,024.37
应收款项融资		18,168,695.64	39,955,953.11
预付款项		24,596,906.26	125,909,577.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		687,527,210.97	546,642,909.07
其中：应收利息			
应收股利		19,400,000.00	46,543,917.79
买入返售金融资产			
存货		12,433,790,424.82	11,023,377,108.97
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			23,160,004.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		220,540,622.12	383,014,687.78
流动资产合计		21,479,301,161.07	18,865,692,318.98
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		937,165,823.88	1,069,477,016.18
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,817,734,778.01	1,727,671,566.39
其他权益工具投资		216,756,335.94	224,844,428.00
其他非流动金融资产		1,030,079,592.58	672,771,796.48
投资性房地产		20,591,138,575.88	21,723,149,404.23
固定资产		610,278,581.79	632,186,184.90
在建工程		1,684,797.88	1,234,692.58
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		158,320,811.21	175,632,301.88
无形资产		45,078,950.49	44,796,376.05
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		77,974,124.12	79,667,565.18
递延所得税资产		703,884,511.60	864,243,637.08
其他非流动资产		4,019,724.01	14,340,485.18
非流动资产合计		26,194,116,607.39	27,230,015,454.13
资产总计		47,673,417,768.46	46,095,707,773.11
<b>流动负债：</b>			
短期借款		6,714,121,357.09	9,078,719,544.61
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		122,130,198.24	316,844,344.69
应付账款		2,758,057,275.47	2,887,705,701.59
预收款项		184,528,584.75	182,360,981.49

合同负债		575,558,523.46	443,944,354.66
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放		3,250,834,032.96	3,470,693,114.47
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		161,385,552.74	155,405,198.23
应交税费		159,146,734.11	524,012,963.57
其他应付款		871,277,655.17	833,006,113.20
其中：应付利息			
应付股利			868,207.15
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,695,833,372.97	3,739,272,374.95
其他流动负债		2,065,281,582.36	1,057,787,392.14
流动负债合计		20,558,154,869.32	22,689,752,083.60
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		3,377,511,851.40	5,046,931,274.99
应付债券		6,495,100,401.34	3,998,768,617.71
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		120,761,885.47	142,038,412.09
长期应付款		556,093,142	624,138,704.6
长期应付职工薪酬			
预计负债		683,195.07	1,034,197.28
递延收益		120,752,378.33	134,083,525.31
递延所得税负债		20,944,948.42	21,704,865.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,691,847,802.06	9,968,699,597.06
负债合计		31,250,002,671.38	32,658,451,680.66
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,359,912,218.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,808,197,653.30	3,583,083,845.52
减：库存股			
其他综合收益		-468,784.37	-3,578,320.14
专项储备			
盈余公积		1,280,035,116.56	1,152,090,303.19
一般风险准备		29,031,006.56	29,031,006.56
未分配利润		7,465,844,250.33	7,134,423,659.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,942,551,460.38	13,030,399,618.76
少数股东权益		480,863,636.70	406,856,473.69
所有者权益（或股东权益）合计		16,423,415,097.08	13,437,256,092.45
负债和所有者权益（或股东权益）		47,673,417,768.46	46,095,707,773.11
总计			

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,032,169,230.67	2,304,308,124.89
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		67,889,234.54	100,404,282.34
应收款项融资			
预付款项		94,340.79	105,766,684.25
其他应收款		3,058,789,031.06	3,062,299,269.42
其中：应收利息			
应收股利			
存货		4,175,335,718.83	3,025,873,198.19
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		3,106,963,511.68	682,742,834.65
流动资产合计		13,441,241,067.57	9,281,394,393.74
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		10,730,302,940.80	10,275,818,597.42
其他权益工具投资		216,756,335.94	224,844,428.00
其他非流动金融资产		1,030,079,592.58	672,771,796.48
投资性房地产		6,780,783,068.47	7,149,545,409.74
固定资产		143,052,189.76	147,046,502.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		34,252.41	200,928.07
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		635,640,142.27	790,608,203.09
其他非流动资产			10,021,000.00
非流动资产合计		19,536,648,522.23	19,270,856,865.41
资产总计		32,977,889,589.80	28,552,251,259.15
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,876,597,756.56	5,350,358,567.12
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		109,742,941.82	67,139,066.13

应付账款		1,072,699,528.29	1,184,153,662.56
预收款项		1,920,660.55	-
合同负债			
应付职工薪酬		31,482,970.86	27,826,193.16
应交税费		14,348,930.36	379,065,928.53
其他应付款		39,464,244.15	109,330,390.82
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,318,271,589.57	3,136,834,686.02
其他流动负债		2,019,323,835.61	1,024,366,120.22
流动负债合计		11,483,852,457.77	11,279,074,614.56
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,041,598,396.29	3,572,376,656.54
应付债券		6,495,100,401.34	3,998,768,617.71
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		967,087.25	1,009,596.65
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,537,665,884.88	7,572,154,870.90
负债合计		20,021,518,342.65	18,851,229,485.46
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,359,912,218.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,210,485,314.07	3,987,265,547.21
减：库存股			
其他综合收益		5,027,741.41	939,986.16
专项储备			
盈余公积		1,153,622,478.61	1,025,677,665.24
未分配利润		4,227,323,495.06	3,551,789,451.08
所有者权益（或股东权益）合计		12,956,371,247.15	9,701,021,773.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计		32,977,889,589.80	28,552,251,259.15

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

### 合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		5,969,367,352.73	7,239,717,039.07
其中：营业收入		5,864,246,495.48	7,101,693,037.22
利息收入		104,728,370.63	137,687,535.11

已赚保费			
手续费及佣金收入		392,486.62	336,466.74
二、营业总成本		5,688,674,285.27	6,600,501,492.98
其中：营业成本		4,242,868,132.35	4,857,440,822.98
利息支出		26,703,983.86	50,545,511.69
手续费及佣金支出		66,845.38	74,461.15
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		218,342,702.22	415,207,815.11
销售费用		275,614,082.30	302,397,166.21
管理费用		469,596,088.58	464,066,124.55
研发费用		28,081,149.16	26,135,732.66
财务费用		427,401,301.42	484,633,858.63
其中：利息费用		427,592,213.88	484,749,386.40
利息收入		4,035,081.35	130,362,611.70
加：其他收益		44,078,945.56	82,895,062.15
投资收益（损失以“-”号填列）		978,358,553.15	517,499,444.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,178,696.99	13,237,286.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-987,492.42	684,750.97
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		13,654,111.21	26,331,285.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）		4,649,955.16	-20,094,204.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-12,496,966.26	-597,867.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）		801,141.78	880,043.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,308,751,315.64	1,246,814,060.45
加：营业外收入		14,737,600.21	56,490,247.14
减：营业外支出		5,414,852.33	4,626,524.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,318,074,063.52	1,298,677,783.45
减：所得税费用		372,005,911.10	334,425,924.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		946,068,152.42	964,251,859.09
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		946,068,152.42	964,251,859.09
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		935,334,680.37	951,434,359.26
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		10,733,472.05	12,817,499.83
六、其他综合收益的税后净额		3,130,984.02	1,056,244.07
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		3,109,535.77	1,056,244.07
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-6,066,069.04	194,985.39
（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		-6,066,069.04	194,985.39
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		9,175,604.81	861,258.68
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		10,186,055.37	35,741.15
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-1,108,316.74	602,751.52
（7）其他		97,866.18	222,766.01
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		21,448.25	
七、综合收益总额		949,199,136.44	965,308,103.16
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		938,444,216.14	952,490,603.33
（二）归属于少数股东的综合收益总额		10,754,920.30	12,817,499.83
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.73	0.84
（二）稀释每股收益(元/股)		0.73	0.84

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

## 母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入		275,550,624.41	405,459,039.27
减：营业成本		180,251,562.58	332,812,356.70
税金及附加		-29,315,588.32	52,428,561.22
销售费用		3,224,002.86	2,873,378.50
管理费用		119,800,555.46	108,609,157.58
研发费用			
财务费用		314,015,608.44	372,764,563.60
其中：利息费用			411,188,750.67
利息收入		47,625,179.05	41,377,529.84
加：其他收益		2,665,509.14	1,351,326.02
投资收益（损失以“-”号填列）		1,747,582,661.77	1,129,948,692.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		13,468,965.57	26,338,956.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-12,795,358.23	-11,477,398.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,438,496,261.64	682,132,598.36
加：营业外收入		10,602.35	39,526,016.07
减：营业外支出		2,068,646.50	490,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,436,438,217.49	721,168,614.43
减：所得税费用		156,990,083.84	52,106,291.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,279,448,133.65	669,062,322.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,279,448,133.65	669,062,322.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		4,087,755.25	194,985.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-6,066,069.04	194,985.39
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		-6,066,069.04	194,985.39
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		10,153,824.29	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		10,153,824.29	
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		1,283,535,888.90	669,257,308.34

七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

**合并现金流量表**  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,371,758,431.97	7,133,654,346.41
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
存放中央银行和同业款项净减少额			23,196,920.20
客户贷款及垫款净减少额		135,520,000.00	
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		105,282,656.63	137,493,634.84
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		235,990,849.09	214,571,699.29
收到其他与经营活动有关的现金		115,924,986.81	259,792,510.00
经营活动现金流入小计		6,964,476,924.50	7,768,709,110.74
购买商品、接受劳务支付的现金		4,767,900,065.40	5,157,366,886.83
客户贷款及垫款净增加额			750,120,000.00
客户存款和同业存放款项净减少额		223,586,500.26	509,256,600.15
存放中央银行和同业款项净增加额		50,496,221.16	
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		26,310,978.99	50,619,972.84
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		897,537,907.28	913,530,360.25
支付的各项税费		866,463,601.97	2,708,978,006.63
支付其他与经营活动有关的现金		208,596,426.29	461,203,212.90
经营活动现金流出小计		7,040,891,701.35	10,551,075,039.60
经营活动产生的现金流量净额		-76,414,776.85	-2,782,365,928.86
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,941,425,711.08	983,117,378.32
取得投资收益收到的现金		82,843,015.52	56,066,208.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,165,659.77	8,324,890.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,722,511,899.92	428,938,343.37
收到其他与投资活动有关的现金		4,039,433.33	590,935,056.89
投资活动现金流入小计		3,761,985,719.62	2,067,381,877.69

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,038,192,611.39	677,734,066.67
投资支付的现金		2,560,037,641.10	1,048,339,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			124,825,769.45
支付其他与投资活动有关的现金		9,200,000.00	
投资活动现金流出小计		3,607,430,252.49	1,850,898,836.12
投资活动产生的现金流量净额		154,555,467.13	216,483,041.57
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,528,084,978.43	100,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,486,320.42	100,000,000.00
取得借款收到的现金		8,055,923,123.97	12,055,570,176.81
发行债券收到的现金		7,994,200,000.00	2,497,810,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		18,578,208,102.40	14,653,380,176.81
偿还债务支付的现金		16,654,635,775.24	11,112,330,579.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,040,130,519.43	1,068,469,390.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		16,208,243.94	8,142,492.88
支付其他与筹资活动有关的现金		60,812,424.77	846,719,309.79
筹资活动现金流出小计		17,755,578,719.44	13,027,519,278.97
筹资活动产生的现金流量净额		822,629,382.96	1,625,860,897.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-2,423,001.00	1,223,087.99
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		898,347,072.24	-938,798,901.46
加：期初现金及现金等价物余额		5,644,629,255.93	6,583,428,157.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,542,976,328.17	5,644,629,255.93

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

母公司现金流量表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		319,566,887.72	458,378,597.16
收到的税费返还		22,245,888.91	17,571,339.53
收到其他与经营活动有关的现金		19,424,190.07	164,838,153.22
经营活动现金流入小计		361,236,966.70	640,788,089.91
购买商品、接受劳务支付的现金		899,731,270.51	1,005,443,660.07
支付给职工及为职工支付的现金		85,000,781.31	82,547,702.71
支付的各项税费		338,652,498.17	1,625,425,418.45
支付其他与经营活动有关的现金		98,038,225.95	146,746,715.88
经营活动现金流出小计		1,421,422,775.94	2,860,163,497.11
经营活动产生的现金流量净额		-1,060,185,809.24	-2,219,375,407.20
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,996,945,707.07	960,901,161.23
取得投资收益收到的现金		809,320,889.24	1,098,149,187.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产		10,021,000.00	

收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		986,523,400.17	2,453,091,056.89
投资活动现金流入小计		4,802,810,996.48	4,512,141,405.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,183,468.62	4,782,354.99
投资支付的现金		2,728,433,300.00	2,233,489,845.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,472,291,999.79	1,570,000,000.00
投资活动现金流出小计		6,201,908,768.41	3,808,272,200.70
投资活动产生的现金流量净额		-1,399,097,771.93	703,869,205.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,447,598,658.01	
取得借款收到的现金		13,387,851,311.84	10,180,824,637.06
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,835,449,969.85	10,180,824,637.06
偿还债务支付的现金		11,734,756,133.20	7,523,298,961.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		913,599,521.50	906,290,332.10
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		12,648,355,654.70	8,429,589,293.31
筹资活动产生的现金流量净额		3,187,094,315.15	1,751,235,343.75
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		38,103.79	-1,774,692.52
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		727,848,837.77	233,954,449.16
加：期初现金及现金等价物余额		2,303,552,784.92	2,069,598,335.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,031,401,622.69	2,303,552,784.92

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

合并所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度											少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,135,349,124.00				3,583,083,845.52		-3,578,320.14		1,152,090,303.19	29,031,006.56	7,134,423,659.63		13,030,399,618.76	406,856,473.69	13,437,256,092.45
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				3,583,083,845.52		-3,578,320.14		1,152,090,303.19	29,031,006.56	7,134,423,659.63		13,030,399,618.76	406,856,473.69	13,437,256,092.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	224,563,094.00				2,225,113,807.78		3,109,535.77		127,944,813.37		331,420,590.70		2,912,151,841.62	74,007,163.01	2,986,159,004.63
（一）综合收益总额							3,109,535.77				935,334,680.37		938,444,216.14	10,754,920.30	949,199,136.44
（二）所有者投入和减少资本	224,563,094.00				2,224,929,604.93								2,449,492,698.93	78,592,279.50	2,528,084,978.43
1. 所有者投入的普通股	224,563,094.00				2,223,035,564.01								2,447,598,658.01	80,486,320.42	2,528,084,978.43
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					1,894,040.92								1,894,040.92	-1,894,040.92	
（三）利润分配									127,944,813.37		-603,914,089.67		-475,969,276.30	-15,340,036.79	-491,309,313.09
1. 提取盈余公积									127,944,813.37		-127,944,813.37				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-475,969,276.30		-475,969,276.30	-15,340,036.79	-491,309,313.09
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他					184,202.85								184,202.85		184,202.85
四、本期期末余额	1,359,912,218.00				5,808,197,653.30		-468,784.37		1,280,035,116.56	29,031,006.56	7,465,844,250.33		15,942,551,460.38	480,863,636.70	16,423,415,097.08

上海外高桥集团股份有限公司2025年年度报告

项目	2024年度											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,135,349,124.00				3,585,256,712.58		-4,634,564.21	1,085,184,070.89	29,031,006.56	6,715,793,761.76		12,545,980,111.58	303,103,996.76	12,849,084,108.34
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				3,585,256,712.58		-4,634,564.21	1,085,184,070.89	29,031,006.56	6,715,793,761.76		12,545,980,111.58	303,103,996.76	12,849,084,108.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-2,172,867.06		1,056,244.07	66,906,232.30		418,629,897.87		-484,419,507.18	103,752,476.93	588,171,984.11
(一)综合收益总额							1,056,244.07			951,434,359.26		952,490,603.33	12,817,499.83	965,308,103.16
(二)所有者投入和减少资本					-2,172,867.06							-2,172,867.06	99,077,469.98	96,904,602.92
1.所有者投入的普通股													99,077,469.98	99,077,469.98
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					-2,172,867.06							-2,172,867.06		-2,172,867.06
(三)利润分配								66,906,232.30		-532,804,461.39		-465,898,229.09	-8,142,492.88	-474,040,721.97
1.提取盈余公积								66,906,232.30		-66,906,232.30				
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配										-465,492,516.13		-465,492,516.13	-8,142,492.88	-473,635,009.01
4.其他										-405,712.96		-405,712.96		-405,712.96
(四)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
(五)专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				3,583,083,845.52		-3,578,320.14	1,152,090,303.19	29,031,006.56	7,134,423,659.63		13,030,399,618.76	406,856,473.69	13,437,256,092.45

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

母公司所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度
----	--------

上海外高桥集团股份有限公司2025年年度报告

	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,135,349,124.00				3,987,265,547.21		939,986.16		1,025,677,665.24	3,551,789,451.08	9,701,021,773.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				3,987,265,547.21		939,986.16		1,025,677,665.24	3,551,789,451.08	9,701,021,773.69
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	224,563,094.00				2,223,219,766.86		4,087,755.25		127,944,813.37	675,534,043.98	3,255,349,473.46
(一) 综合收益总额							4,087,755.25			1,279,448,133.65	1,283,535,888.90
(二) 所有者投入和减少资本	224,563,094.00				2,223,035,564.01						2,447,598,658.01
1. 所有者投入的普通股	224,563,094.00				2,223,035,564.01						2,447,598,658.01
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									127,944,813.37	-603,914,089.67	-475,969,276.30
1. 提取盈余公积									127,944,813.37	-127,944,813.37	
2. 对所有者(或股东)的分配										-475,969,276.30	-475,969,276.30
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					184,202.85						184,202.85
四、本期期末余额	1,359,912,218.00				6,210,485,314.07		5,027,741.41		1,153,622,478.61	4,227,323,495.06	12,956,371,247.15

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							

上海外高桥集团股份有限公司2025年年度报告

					股					
一、上年年末余额	1,135,349,124.00			3,987,265,547.21		745,000.77		958,771,432.94	3,415,125,876.56	9,497,256,981.48
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,135,349,124.00			3,987,265,547.21		745,000.77		958,771,432.94	3,415,125,876.56	9,497,256,981.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						194,985.39		66,906,232.30	136,663,574.52	203,764,792.21
（一）综合收益总额						194,985.39			669,062,322.95	669,257,308.34
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配								66,906,232.30	-532,398,748.43	-465,492,516.13
1. 提取盈余公积								66,906,232.30	-66,906,232.30	
2. 对所有者（或股东）的分配									-465,492,516.13	-465,492,516.13
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,135,349,124.00			3,987,265,547.21		939,986.16		1,025,677,665.24	3,551,789,451.08	9,701,021,773.69

公司负责人：蔡嵘 主管会计工作负责人：吕军 会计机构负责人：曾暹豪

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

适用 不适用

##### 1.公司注册资本、注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

2025年4月，根据中国证券监督管理委员会“证监许可[2024]886号”文，公司非公开发行224,563,094股普通股。发行后，公司的股份总数变更为1,359,912,218股，注册资本变为1,359,912,218.00元。

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

组织形式：股份有限公司。

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

##### 2.公司业务性质和主要经营活动

所属行业：批发和零售业。

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十一届董事会第19次会议于2026年4月13日批准。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见下列具体会计政策表述。

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

### 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

适用 不适用

本公司的营业周期为12个月。

### 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制合并财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

本公司从性质和金额两方面判断财务报表项目的重要性。判断项目性质的重要性时，本公司考虑该项目是否属于本公司日常活动等因素。判断项目金额大小的重要性时，本公司根据上述标准确定财务报表的总体重要性水平。

### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账

面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

#### （2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

#### （3）企业合并中有关交易费用的处理

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

#### （1）控制的判断标准

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

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

#### （2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

### （3）购买子公司少数股东股权

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

### （4）丧失子公司控制权的处理

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

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

### （5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

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

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

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### 9、 现金及现金等价物的确定标准

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

### 10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

#### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

#### (2) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

### 11、 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

#### (2) 金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

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

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

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

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

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

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

### （3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

财务担保合同

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

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

#### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

#### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

应收票据、应收账款和合同资产

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

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

#### A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款

应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款

应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款

应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

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

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

其他应收款

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

其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款

其他应收款组合 2：应收押金和保证金

其他应收款组合 3：应收备用金

其他应收款组合 4：应收出口退税款

其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项

其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项

其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或

金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### （6）金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

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

## 12、 应收票据

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

## 13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

## 14、 应收款项融资

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

## 15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见金融工具中的预期信用损失的计量

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

□适用 √不适用

**16、 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

**(1) 存货的分类**

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

**(2) 发出存货的计价方法**

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

**(3) 存货的盘存制度**

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

**(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

√适用 □不适用

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

□适用 √不适用

**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**

□适用 √不适用

**17、 合同资产**

□适用 √不适用

**18、 持有待售的非流动资产或处置组**

√适用 □不适用

**(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

②可收回金额。

### （2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### （3）列报

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

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

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

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

## 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

## 终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

## 19、长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）初始投资成本确定

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

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

### （2）后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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

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

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

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

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

#### （4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、14

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见“长期资产减值”

## 20、投资性房地产

### （1）. 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“长期资产减值”

## 21、固定资产

### （1）. 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

### （2）. 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物				
其中：框架结构—高层	直线法	45	5	2.11
框架结构—多层	直线法	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构—多层	直线法	30	5	3.17

钢结构—单层	直线法	20	5	4.75
通用机器设备	直线法	10	5	9.50
专用机器设备	直线法	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	直线法	5	5	19.00
办公及其他设备	直线法	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	直线法	5		20.00

## 22、 在建工程

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“长期资产减值”。

## 23、 借款费用

适用 不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 24、 生物资产

适用 不适用

## 25、 油气资产

适用 不适用

## 26、无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见“长期资产减值”。

### (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

## 27、长期资产减值

√适用 □不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

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

## 29、合同负债

适用 不适用

详见收入的确认方法及计量

## 30、职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

### 设定受益计划

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

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

## 31、 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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

## 32、 股份支付

适用 不适用

## 33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 34、收入

### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、11（5））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

### (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### ①房地产销售

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

#### ②房地产租赁

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

#### ③商品销售

对于出口销售，根据与客户签订的合同或协议，若合同或协议有明确约定外销商品控制权转移时点的，按约定确认；若无明确约定的，按《国际贸易术语解释通则》中对各种贸易方式的控制权转移时点的规定确认。本公司主要以 FOB、CFR、CIF 等形式出口，在装船后产品对应的控制权即发生转移。本公司在同时具备下列条件后确认收入：

- 1) 产品已报关出口，取得装箱单、报关单和提单；
- 2) 产品出口收入货款金额已确定，款项已收讫或预计可以收回，并开具出口销售发票；
- 3) 出口产品的成本能合理计算。

对于国内销售，本公司在同时具备下列条件后确认收入：

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

### 35、合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

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

### 36、政府补助

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

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

### 37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

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

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

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

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

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

### 38、租赁

适用 不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、31。

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

#### 短期租赁

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

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

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

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

电子设备：复印机，打印机

#### 租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 融资租赁

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

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

#### 经营租赁

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

#### 租赁变更

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

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

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

#### (4) 转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

### 39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### 公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

#### 使用权资产

##### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

##### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

##### (3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“长期资产减值”。

**维修基金**

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

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

**重大会计判断和估计**

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

**金融资产的分类**

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

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

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

**应收账款预期信用损失的计量**

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

**递延所得税资产**

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

**未上市权益投资的公允价值确定**

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

**40、重要会计政策和会计估计的变更**

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

**41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

适用 不适用

**42、其他**

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3、5、6、9、13
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5、7
企业所得税	应纳税所得额	8.25、16.5、20、25、33.58
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30-60
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2、税收优惠

适用 不适用

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

本公司下属公司上海新发展商务咨询服务有限公司、上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司、上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司、上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司、上海景和健康产业发展有限公司、上海高扬实业有限公司、上海森兰外高桥酒店有限公司、上海市外高桥保税区劳动服务有限公司、上海外高桥报关有限公司、上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司、上海外高桥第三企业管理咨询有限公司、上海浦东国际招商服务有限公司、上海外高桥科技发展有限公司本期企业所得税税率为 20%。

(2) 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), 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加, 执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

### 3、其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,671.89	8,672.00
银行存款	7,000,309,059.64	6,043,622,213.05
其他货币资金	907,918.42	901,191.06
存放财务公司存款		
减：财务公司存放同业减值准备	334,820.64	
合计	7,000,890,829.31	6,044,532,076.11
其中：存放在境外的款项总额	29,949,050.08	27,451,524.87

其他说明：

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 451,651,710.64 元。

期末存放在境外的款项总额 29,949,050.08 元。

本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	287,247,731.43	2,978.15	/
其中：			
权益工具投资	900.25	2,978.15	/
理财产品	287,246,831.18		/
合计	287,247,731.43	2,978.15	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(6). 本期实际核销的应收票据情况**

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**5、 应收账款**

**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	805,083,841.64	674,924,481.47
1年以内	805,083,841.64	674,924,481.47
1至2年	1,641,404.23	3,689,757.92
2至3年	1,102,563.58	2,616,831.85
3年以上		
3至4年	1,540,815.19	246,137.49
4至5年	42,751.48	535,066.30
5年以上	1,285,058.34	4,730,602.42
合计	810,696,434.46	686,742,877.45

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,000,000.00	0.12			1,000,000.00	2,292,001.60	0.33	1,292,001.60	56.37	1,000,000.00
其中:										
按组合计提坏账准备	809,696,434.46	99.88	4,157,693.94	0.0051	805,538,740.52	684,450,875.85	99.67	6,353,851.48	0.93	678,097,024.37
其中:										
房产	122,281,894.50	15.08	237,751.20	0.19	122,044,143.30	117,884,525.29	17.17	86,996.05	0.07	117,797,529.24
物流贸易	487,162,468.77	60.09	2,783,350.79	0.57	484,379,117.98	379,081,075.49	55.2	4,818,017.12	1.27	374,263,058.37
其他	200,252,071.19	24.71	1,136,591.95	0.57	199,115,479.24	187,485,275.07	27.3	1,448,838.31	0.77	186,036,436.76
合计	810,696,434.46	/	4,157,693.94	/	806,538,740.52	686,742,877.45	/	7,645,853.08	/	679,097,024.37

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
启东滨海工业园开发有限公司	1,000,000.00			预计可以收回
合计	1,000,000.00			/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

名称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
上海亿达亿园众创空间管理有限公司	1,070,360.82	1,070,360.82	100.00	预计无法收回
启东滨海工业园开发有限公司	1,000,000.00			预计可以收回

名称	上年年末余额		预期信用损失率 (%)	计提依据
	账面余额	坏账准备		
上海盈多利物业管理有限 公司	221,640.78	221,640.78	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>2,292,001.60</b>	<b>1,292,001.60</b>		/

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 房地产业务形成的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	121,561,917.91	60,780.96	0.05
1至2年	719,976.59	176,970.24	24.58
<b>合计</b>	<b>122,281,894.50</b>	<b>237,751.20</b>	

按组合计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

名称	上年年末余额		预期信用损失率 (%)
	账面余额	坏账准备	
1年以内	117,869,313.29	82,508.52	0.07
1至2年	15,212.00	4,487.53	29.5
<b>合计</b>	<b>117,884,525.29</b>	<b>86,996.05</b>	

组合计提项目: 贸易物流业务形成的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	485,757,303.28	1,943,029.20	0.40
1至2年	209,495.05	40,977.23	19.56
2至3年			
3至4年	990,815.19	594,489.11	60.00
4至5年			
5年以上	204,855.25	204,855.25	100.00
<b>合计</b>	<b>487,162,468.77</b>	<b>2,783,350.79</b>	

按组合计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

上年年末金额			
1年以内	374,752,676.19	1,399,665.37	0.37
1至2年	22,081.30	3,374.02	15.28
2至3年	996,471.03	340,494.15	34.17

3至4年	203,386.01	122,031.61	60
4至5年	385,022.47	231,013.48	60
5年以上	2,721,438.49	2,721,438.49	100
<b>合计</b>	<b>379,081,075.49</b>	<b>4,818,017.12</b>	

组合计提项目：其他业务形成的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	197,764,620.45	117,849.31	0.06
1至2年	711,932.59	51,045.57	7.17
2至3年	1,102,563.58	463,297.22	42.02
3至4年	550,000.00	385,605.00	70.11
4至5年	42,751.48	38,591.76	90.27
5年以上	80,203.09	80,203.09	100.00
合计	200,252,071.19	1,136,591.95	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

	上年年末余额		
1年以内	182,302,491.99	72,906.10	0.04
1至2年	3,652,464.62	193,215.37	5.29
2至3年	550,000.00	239,965.00	43.63
3至4年	42,751.48	26,446.07	61.86
4至5年	150,043.83	128,782.62	85.83
5年以上	787,523.15	787,523.15	100
<b>合计</b>	<b>187,485,275.07</b>	<b>1,448,838.31</b>	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	7,645,853.08	4,222,343.83	-3,210,356.70	-4,490,316.79	-9,829.48	4,157,693.94
合计	7,645,853.08	4,222,343.83	-3,210,356.70	-4,490,316.79	-9,829.48	4,157,693.94

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

本期无转回或收回金额重要的坏账准备

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,490,316.79

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
上海亿达亿园众创空间管理有限公司	服务款	3,219,258.44	确定无法收回	管理层审批	否
上海艾泛企业管理有限公司	服务款	588,786.81	确定无法收回	管理层审批	否
上海盈多利物业管理有限公司	服务款	221,640.78	确定无法收回	管理层审批	否
安徽禄福路华信息技术有限公司	服务款	200,000.00	确定无法收回	管理层审批	否
上海恒鸿物业管理有限公司	服务款	151,596.56	确定无法收回	管理层审批	否
上海祖家餐饮有限公司	服务款	65,444.68	确定无法收回	管理层审批	否
上海米斯娜服饰有限公司	服务款	43,589.52	确定无法收回	管理层审批	否
合计	/	4,490,316.79	/	/	/

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海外高桥资产管理有限公司	67,931,492.54			8.38	40,758.90

CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTI ON CENTER	63,167,252.94			7.79	252,669.01
上海驯鹿生 物技术有限 公司	41,351,897.69			5.10	20,675.95
特创工程塑 料(上海)有 限公司	26,918,297.90			3.32	107,603.58
上海沃威沃 水技术有限 公司	25,367,477.93			3.13	101,469.91
合计	224,736,419.00			27.72	523,177.35

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

## 6、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(5). 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**7、 应收款项融资**

**(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收账款	18,296,006.78	40,207,684.15
减：其他综合收益-公允价值变动	-127,311.14	-251,731.04
合计	18,168,695.64	39,955,953.11

**(2). 期末公司已质押的应收款项融资**

适用 不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	16,083.07			16,083.07
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	5,105.47			5,105.47
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	10,977.60			10,977.60

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收款项	16,083.07		5,105.47			10,977.60
合计	16,083.07		5,105.47			10,977.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据或已转让的应收账款

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
应收账款	83,596,398.09	
合 计	83,596,398.09	

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	20,044,856.66	81.50	121,592,921.74	96.57
1至2年	2,126,350.64	8.64	1,624,552.35	1.29
2至3年	1,158,953.59	4.71	680,453.22	0.54
3年以上	1,266,745.37	5.15	2,011,650.10	1.60
合计	24,596,906.26	100	125,909,577.41	100

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

无

(1). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海浦东高南建设工程有限公司	2,515,109.82	10.23
上海简柒友仟信息技术有限公司	2,300,000.00	9.35

国网上海市电力公司	2,001,830.49	8.14
合肥驰皓汽车服务有限公司	1,254,800.00	5.10
上海同懋置业有限公司	1,229,743.00	5.00
合计	9,301,483.31	37.82

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

## 9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	19,400,000.00	46,543,917.79
其他应收款	668,127,210.97	500,098,991.28
合计	687,527,210.97	546,642,909.07

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海侨福外高桥置业有限公司	19,400,000.00	46,543,917.79
合计	19,400,000.00	46,543,917.79

本期无重要的账龄超过1年的应收股利。

#### (7). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (8). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(9). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(10). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(11). 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**其他应收款**

**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	358,383,927.16	195,446,714.69
1年以内	358,383,927.16	195,446,714.69
1至2年	17,137,315.94	39,366,751.01
2至3年	32,870,180.78	51,127,159.26
3年以上		
3至4年	48,454,953.77	26,191,184.99

4至5年	25,683,193.55	60,762,605.80
5年以上	459,031,793.38	667,453,661.62
合计	941,561,364.58	1,040,348,077.37

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	873,187,922.70	976,302,275.52
押金保证金	26,165,400.93	29,919,478.34
应收出口退税	42,208,040.95	34,126,323.51
合计	941,561,364.58	1,040,348,077.37

(12). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	10,591,785.68		529,657,300.41	540,249,086.09
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	868,601.10			868,601.10
本期转回	3,138,649.27			3,138,649.27
本期转销				
本期核销	125,234.56		264,419,649.75	264,544,884.31
其他变动				
2025年12月31日余额	8,196,502.95		265,237,650.66	273,434,153.61

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

## 期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内 的预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	368,857,231.35		8,196,502.95	360,660,728.40
应收押金和保证金	26,165,400.93	0.50	130,727.05	26,034,673.88
应收出口退税款	42,208,040.95	0.50	211,040.21	41,997,000.74
房地产业务形成的其他应收款	11,950,622.66	60.53	7,234,025.44	4,716,597.22
贸易物流业务形成的其他应收款	199,060,926.04	0.12	242,870.14	198,818,055.90
其他业务形成的其他应收款	89,472,240.77	0.42	377,840.11	89,094,400.66
<b>合计</b>	<b>368,857,231.35</b>		<b>8,196,502.95</b>	<b>360,660,728.40</b>

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

## 期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	572,704,133.23		265,237,650.66	307,466,482.57
上海浦隽房地产开发有限公司	541,800,591.65	43.25	234,334,109.08	307,466,482.57
台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	100.00	29,068,157.89	
其他业务形成的其他应收款	1,835,383.69	100.00	1,835,383.69	
<b>合计</b>	<b>572,704,133.23</b>		<b>265,237,650.66</b>	<b>307,466,482.57</b>

## 上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内 的预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	218,085,555.97		10,591,785.68	207,493,770.29
应收押金和保证金	29,919,478.34	0.50	149,497.40	29,769,980.94
应收出口退税款	34,126,323.51	0.50	170,631.62	33,955,691.89
房地产业务形成的其他应收款	20,271,554.86	49.47	10,028,235.33	10,243,319.53
贸易物流业务形成的其他应收款	119,043,742.24	0.10	115,309.37	118,928,432.87
其他业务形成的其他应收款	14,724,457.02	0.87	128,111.96	14,596,345.06

类别	账面余额	未来 12 个月内 的预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值
合计	218,085,555.97		10,591,785.68	207,493,770.29

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	822,262,521.40		529,657,300.41	292,605,220.99
上海浦隼房地产开发有限公司	526,939,330.07	44.47	234,334,109.08	292,605,220.99
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	100.00	176,901,832.02	
台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	100.00	29,068,157.89	
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	100.00	29,000,000.00	
中经投资管理有限公司	27,719,461.81	100.00	27,719,461.81	
零星往来户-其他应收款重 分类-郎都等十家委贷	11,028,775.53	100.00	11,028,775.53	
恒辉新能源（昆山）有限公司	6,082,628.74	100.00	6,082,628.74	
上海虜克实业有限公司	5,593,121.19	100.00	5,593,121.19	
上海亿嘉轮网络科技有限公司	4,202,875.74	100.00	4,202,875.74	
广州增城市慧天视讯科技有 限公司	2,602,540.07	100.00	2,602,540.07	
其他业务形成的其他应收款	1,835,383.69	100.00	1,835,383.69	
上海平贸汽车销售服务有限公司	1,032,199.79	100.00	1,032,199.79	
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	100.00	256,214.86	
合计	822,262,521.40		529,657,300.41	292,605,220.99

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

### (13). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段	10,591,785.68	868,601.10	3,138,649.27	125,234.56		8,196,502.95
第三阶段	529,657,300.41			264,419,649.75		265,237,650.66
合计	540,249,086.09	868,601.10	3,138,649.27	264,544,884.31		273434153.61

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (14). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	264,544,884.31

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	确定无法收回	管理层审批	否
北京中兴光大投资有限公司	往来款	29,000,000.00	确定无法收回	管理层审批	否
中经投资管理有限公司	往来款	27,719,461.81	确定无法收回	管理层审批	否
零星往来户-其他应收款重分类-郎都等十家委贷	往来款	11,028,775.53	确定无法收回	管理层审批	否
恒辉新能源(昆山)有限公司	往来款	6,082,628.74	确定无法收回	管理层审批	否
上海虬克实业有限公司	往来款	5,593,121.19	确定无法收回	管理层审批	否
上海亿嘉轮网络科技有限公司	往来款	4,202,875.74	确定无法收回	管理层审批	否
广州增城市慧天视讯科技有限公司	往来款	2,602,540.07	确定无法收回	管理层审批	否
上海平贸汽车销售服务有限公司	往来款	1,032,199.79	确定无法收回	管理层审批	否
上海五高物业管理有限公司	往来款	256,214.86	确定无法收回	管理层审批	否
屠黎群	往来款	125,234.56	确定无法收回	管理层审批	否
合计	/	264,544,884.31	/	/	/

其他应收款核销说明：

适用 不适用

## (15). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海浦隼房地产开发有限公司	541,800,591.65	57.54	资金拆借	5年以内及以上	234,334,109.08
上海联合产权交易所有限公司	70,000,000.00	7.44	往来款	1年以内	91,000.00
国家税务总局上海市浦东新区税务局	42,208,040.95	4.48	应收出口退税	1年以内	211,040.21
开立荟臻生物医疗科技(上海)有限公司	32,667,167.03	3.47	往来款	1年以内	13,066.87
台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	3.09	往来款	5年以上	29,068,157.89
合计	715,743,957.52	76.02	/	/	263,717,374.05

## (16). 因资金集中管理而列报于其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

因资金集中管理而列报于其他应收款的金额	0
情况说明	无

其他说明：

□适用 √不适用

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	35,222,420.54	806,188.42	34,416,232.12	34,888,128.31	806,188.42	34,081,939.89
在产品						
库存商品	55,272,453.90	7,937,958.89	47,334,495.01	53,839,742.07	8,355,740.55	45,484,001.52
周转材料						
消耗性生物资产						

合同履约成本						
开发成本	9,108,075,280.46		9,108,075,280.46	7,637,907,721.58		7,637,907,721.58
开发产品	2,902,320,633.85	12,805,807.93	2,889,514,825.92	2,950,466,763.83		2,950,466,763.83
低值易耗品	125,597.88		125,597.88	108,876.06		108,876.06
代建工程	353,607,470.28		353,607,470.28	354,778,264.20		354,778,264.20
发出商品	716,523.15		716,523.15	549,541.89		549,541.89
合计	12,455,340,380.06	21,549,955.24	12,433,790,424.82	11,032,539,037.94	9,161,928.97	11,023,377,108.97

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	806,188.42					806,188.42
在产品						
库存商品	8,355,740.55			417,781.66		7,937,958.89
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品		12,805,807.93				12,805,807.93
合计	9,161,928.97	12,805,807.93		417,781.66		21,549,955.24

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备/合同履约成本减值准备的原因
开发产品	市场价格	
原材料	市场价格	
库存商品	市场价格	实现销售

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

2025 年度，资本化计入存货的借款费用为 135,637,890.72 元（2024 年度：125,248,778.67 元）。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 2.11%-2.99%。

## (5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
森兰土地开发项目	2001年	/	4,058,184,269.41	2,917,105,957.63	
新发展园区土地开发项目	90年代	/	1,575,058,338.51	1,281,410,900.12	
外联发园区土地开发项目	90年代	/	16,895,755.09	81,883,975.99	
三联发园区土地开发项目	90年代	/		127,363,039.96	
三联发园区土地	90年代	/	4,634,428.40	4,634,428.40	
动迁房	/	/	2,964,568.50	2,964,568.50	
其他厂房开发项目	/	/	3,214,087.49	3,214,087.49	
森兰航荟名庭	2022年	2026年	3,447,123,833.06	3,219,330,763.49	
<b>合计</b>			<b>9,108,075,280.46</b>	<b>7,637,907,721.58</b>	

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
森兰名佳	2011.11	109,679.58		82,259.64	27,419.94	
森兰名轩一期	2014.5	8,605,265.59		64,059.06	8,541,206.53	
森兰名轩二期	2015.1	230,127.43		18,179.40	211,948.03	
森兰星河湾	2020.8/2021.11	50,865,342.88		525,738.40	50,339,604.48	
光明路房产	/	4,213,130.11			4,213,130.11	
海韵广场项目	2014.11	106,248,542.82		384,190.93	105,864,351.89	12,805,807.93
森兰壹公馆	2015.5	12,940,514.00		6,878,956.27	6,061,557.73	
动迁房	/	4,374,358.38		532,309.50	3,842,048.88	
森兰名苑	2022.12	12,842,070.42		925,554.64	11,916,515.78	
森兰海天名筑	2024.10	2,750,037,732.62		38,734,882.14	2,711,302,850.48	
<b>合计</b>		<b>2,950,466,763.83</b>		<b>48,146,129.98</b>	<b>2,902,320,633.85</b>	<b>12,805,807.93</b>

## 11、 持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

上海外高桥典当有限公司 17.50%股权						
上海新投国际供应链有限公司 20%股权						
合计	0	0	0	0		/

其他说明：

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
(一) 持有待售非流动资产						
上海外高桥典当有限公司 17.50% 股权				2,500,000.00		2,500,000.00
上海新投国际供应链有限公司 20% 股权				20,660,004.01		20,660,004.01
合 计				23,160,004.01		23,160,004.01

12、 一年内到期的非流动资产

适用  不适用

一年内到期的债权投资

适用  不适用

一年内到期的其他债权投资

适用  不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

13、 其他流动资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税额	149,502,566.91	149,171,793.53
预缴的各项税费	66,510,442.98	118,809,894.25
国债逆回购		115,033,000.00

其他	4,527,612.23	
合计	220,540,622.12	383,014,687.78

其他说明：

无

#### 14、 债权投资

##### (1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

##### (4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 15、 其他债权投资

##### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：  
无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**16、 长期应收款**

**(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

**(2). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	减值准备期初余 额	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
1、上海浦旁房地产 开发有限公司												
2、上海外高桥私募 投资基金合伙企业 (有限合伙)	99,774,771.19		100,000,000.00		-1,395,131.98							198,379,639.21
小计	99,774,771.19		100,000,000.00		-1,395,131.98							198,379,639.21
二、联营企业												
1、上海外高桥英得 网络信息有限公司	19,266,221.65				2,228,033.28				847,957.35			20,646,297.58
2、上海自贸区股权 投资基金管理有限 公司	38,077,552.42				2,271,320.80				2,000,000.00			38,348,873.22
3、莎车怡果食品有 限公司	3,742,471.21				-75,413.05							3,667,058.16
4、上海森兰外高桥 能源服务有限公司	21,760,741.68				535,504.12							22,296,245.80
5、中船外高桥邮轮 供应链（上海）有 限公司	137,855,297.69				-6,008,069.08	10,153,824.29				156,822.39		142,157,875.29
6、上海外高桥医药 分销中心有限公司	63,067,409.06				22,522,652.06				19,870,137.24			65,719,923.88
7、上海高信国际物 流有限公司	22,649,442.91			16,448,173.62	-6,201,269.29							
8、上海高华纺织品 有限公司	9,862,236.48				803,749.59				807,265.08			9,858,720.99
9、上海外高桥港综 合保税区发展有限 公司	237,696,711.70				39,005.69		27,380.46					237,763,097.85
10、上海国联有限 公司	30,521,730.97				-8,403,962.60				500,000.00			21,617,768.37

上海外高桥集团股份有限公司2025年年度报告

11、上海外红伊势达国际物流有限公司	2,621,150.84	1,547,705.50			-135.50					2,621,015.34	1,547,705.50
12、上海畅联国际物流股份有限公司	194,941,824.63				12,400,087.30	32,231.08		11,412,210.30		195,961,932.71	
13、上海侨福外高桥置业有限公司	24,185,575.43	11,421,570.00			-6,713,101.46					17,472,473.97	11,421,570.00
14、上海大宗商品仓单登记有限责任公司	29,598,669.94				-924,947.03					28,673,722.91	
15、上海松桥置业有限公司	791,446,131.68				93,613.23					791,539,744.91	
16、上海森兰印力企业管理有限公司	603,626.91		400,000.00		96,431.09					1,100,058.00	
17、上海畅联百福医药有限公司			20,000,000.00		-89,670.18					19,910,329.82	
小计	1,627,896,795.20	12,969,275.50	20,400,000.00	16,448,173.62	12,573,828.97	10,186,055.37	27,380.46	35,437,569.97		156,822.39	1,619,355,138.80
合计	1,727,671,566.39	12,969,275.50	120,400,000.00	16,448,173.62	11,178,696.99	10,186,055.37	27,380.46	35,437,569.97		156,822.39	1,817,734,778.01

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用  不适用

其他说明：

无

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

项 目	期末余额	上年年末余额
可供出售权益工具	216,756,335.94	224,844,428.00
其中：按公允价值计量	216,756,335.94	224,844,428.00
合 计	216,756,335.94	224,844,428.00

(续)

项 目	本期计入其他综合收益的利得和损失	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失	本期确认的股利收入	因终止确认转入留存收益的累计利得和损失	终止确认的原因
太平洋证券	-48,141.90	756,935.10			
华夏银行	-39,950.16	123,944.83	14,192.84		
华安外高桥 REIT	-8,000,000.00	-8,000,000.00	9,020,000.00		
合 计	-8,088,092.06	-7,119,120.07	9,034,192.84		

## 19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
持有型不动产 ABS	365,976,000.00	
权益工具投资	664,103,592.58	672,771,796.48
合 计	1,030,079,592.58	672,771,796.48

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	19,469,129,401.22	9,454,431,436.76	1,911,152,582.00	30,834,713,419.98
2.本期增加金额	646,994,106.02	12,744,519.35	940,285,009.17	1,600,023,634.54
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	646,994,106.02	12,744,519.35		659,738,625.37
(3) 企业合并增加				
(4) 建筑成本			940,285,009.17	940,285,009.17
3.本期减少金额	1,056,390,130.60	746,212,941.34	539,089,718.26	2,341,692,790.20
(1) 处置	66,681,970.50	52,735,931.70		119,417,902.20
(2) 其他转出	988,959,881.24	693,477,009.64	539,089,718.26	2,221,526,609.14
(3) 汇率调整	748,278.86			748,278.86
4.期末余额	19,059,733,376.64	8,720,963,014.77	2,312,347,872.91	30,093,044,264.32
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1.期初余额	6,967,604,651.39	2,120,340,693.43		9,087,945,344.82
2.本期增加金额	619,354,943.93	244,248,906.12		863,603,850.05
(1) 计提或摊销	582,274,599.09	242,757,578.46		825,032,177.55
(2) 其他增加	37,080,344.84	1,491,327.66		38,571,672.50
3.本期减少金额	343,379,364.78	129,720,769.06		473,100,133.84
(1) 处置	34,412,871.05	20,973,721.75		55,386,592.80
(2) 其他转出	308,447,032.30	108,747,047.31		417,194,079.61
(3) 汇率调整	519,461.43			519,461.43
4.期末余额	7,243,580,230.54	2,234,868,830.49		9,478,449,061.03
<b>三、减值准备</b>				
1.期初余额	23,618,670.93			23,618,670.93
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额	162,043.52			162,043.52
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 汇率调整	162,043.52			162,043.52
4.期末余额	23,456,627.41			23,456,627.41
<b>四、账面价值</b>				
1.期末账面价值	11,792,696,518.69	6,486,094,184.28	2,312,347,872.91	20,591,138,575.88
2.期初账面价值	12,477,906,078.90	7,334,090,743.33	1,911,152,582.00	21,723,149,404.23

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
D3-2（房屋）	1,410,487,542.48	尚在办理中
新发展 H4-15 地块新建项目	997,371,977.47	建设中
海韵广场	63,337,692.70	暂不符合资质办理条件
E1-6 地下车库	43,073,853.40	暂不符合资质办理条件
青年服务中心	29,119,728.15	暂不符合资质办理条件
物流二期 3#地块 7#仓库临时堆场	21,794,566.17	暂不符合资质办理条件
北块绿化管理用房	15,579,762.13	尚在办理中
联检大楼	14,979,235.19	暂不符合资质办理条件

44#地块 C10 仓库	7,580,844.61	暂不符合资质办理条件
D2C-81 及辅助办公楼	6,740,482.95	暂不符合资质办理条件
F2 地块美林阁驿居（3#楼）	3,992,641.29	暂不符合资质办理条件
森兰电竞馆	373,026.54	暂不符合资质办理条件
F2 中央绿地	260,637.24	改造中
网球场管理楼	87,898.20	暂不符合资质办理条件

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

本年投资性房地产原值与累计折旧的其他转出主要系本年发行持有型不动产 ABS，完成项目公司股权处置以及在建投投资性房地产项目完工结转所致。

21、 固定资产

项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	608,783,315.91	632,186,184.90
固定资产清理	1,495,265.88	
合计	610,278,581.79	632,186,184.90

其他说明：

适用  不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用机器设备	专用机器设备	运输工具	办公及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	909,474,848.79	27,131,067.95	237,876,232.05	18,626,472.15	124,736,948.16	47,869,332.72	1,365,714,901.82
2.本期增加金额	27,122,121.89	400,049.25	2,441,668.04	287,752.22	8,975,404.30	257,341.66	39,484,337.36
(1) 购置		400,049.25	2,441,668.04	287,752.22	7,578,094.57	178,181.49	10,885,745.57
(2) 在建工程转入	27,122,121.89				1,397,309.73	79,160.17	28,598,591.79
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额	49,285,866.93	467,571.42	11,513,261.81	1,662,366.82	6,262,085.39	4,351,375.64	73,542,528.01
(1) 处置或报废	85,940.00	467,571.42	11,513,261.81	1,662,366.82	6,262,085.39	4,351,375.64	24,342,601.08
(2) 其他减少	49,199,926.93						49,199,926.93
4.期末余额	887,311,103.75	27,063,545.78	228,804,638.28	17,251,857.55	127,450,267.07	43,775,298.74	1,331,656,711.17
二、累计折旧							
1.期初余额	394,853,497.70	19,308,462.86	150,658,895.71	16,550,373.83	104,838,676.63	47,318,810.19	733,528,716.92
2.本期增加金额	22,706,885.01	1,403,936.34	11,650,988.09	495,230.56	11,783,952.04	79,314.27	48,120,306.31
(1) 计提	21,590,357.75	1,403,936.34	11,650,988.09	495,230.56	11,783,952.04	79,314.27	47,003,779.05
(2) 其他增加	1,116,527.26						1,116,527.26
3.本期减少金额	37,161,987.84	464,674.84	9,403,465.19	1,502,489.16	6,109,204.08	4,133,806.86	58,775,627.97
(1) 处置或报废	81,643.00	464,674.84	9,403,465.19	1,502,489.16	6,109,204.08	4,133,806.86	21,695,283.13
(2) 其他减少	37,080,344.84						37,080,344.84
4.期末余额	380,398,394.87	20,247,724.36	152,906,418.61	15,543,115.23	110,513,424.59	43,264,317.60	722,873,395.26
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4.期末余额							

四、账面价值							
1.期末账面价值	506,912,708.88	6,815,821.42	75,898,219.67	1,708,742.32	16,936,842.48	510,981.14	608,783,315.91
2.期初账面价值	514,621,351.09	7,822,605.09	87,217,336.34	2,076,098.32	19,898,271.53	550,522.53	632,186,184.90

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
运输工具	1,495,265.88	
合计	1,495,265.88	

其他说明：

转入清理的原因：销售中

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,684,797.88	1,234,692.58
工程物资		
合计	1,684,797.88	1,234,692.58

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他	1,684,797.88		1,684,797.88	1,234,692.58		1,234,692.58
合计	1,684,797.88		1,684,797.88	1,234,692.58		1,234,692.58

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：  
无

## 25、使用权资产

### (1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	279,117,094.24	167,729.80	523,232.63	279,808,056.67
2.本期增加金额	42,044,408.82			42,044,408.82
租入	42,044,408.82			42,044,408.82
3.本期减少金额	32,833,367.17			32,833,367.17
(1) 租赁到期	29,234,011.35			29,234,011.35
(2) 其他减少	3,599,355.82			3,599,355.82
4.期末余额	288,328,135.89	167,729.80	523,232.63	289,019,098.32
二、累计折旧				
1.期初余额	103,834,333.76	90,705.39	250,715.64	104,175,754.79
2.本期增加金额	55,449,297.11	45,630.24	261,616.32	55,756,543.67
(1) 计提	55,449,297.11	45,630.24	261,616.32	55,756,543.67
3.本期减少金额	29,234,011.35			29,234,011.35
(1) 处置				
(2) 租赁到期	29,234,011.35			29,234,011.35
4.期末余额	130,049,619.52	136,335.63	512,331.96	130,698,287.11
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	158,278,516.37	31,394.17	10,900.67	158,320,811.21
2.期初账面价值	175,282,760.48	77,024.41	272,516.99	175,632,301.88

### (2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：  
无

## 26、无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	72,445,333.70		14,150.94	67,392,914.62	139,852,399.26
2.本期增加金额	8,201,696.51			1,235,518.03	9,437,214.54
(1) 购置				920,518.03	920,518.03
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 在建工程转入					
(5) 其他	8,201,696.51			315,000.00	8,516,696.51
3.本期减少金额	3,789,222.47			1,246,476.91	5,035,699.38
(1) 处置					
(2) 其他减少	3,789,222.47			1,246,476.91	5,035,699.38
4.期末余额	76,857,807.74		14,150.94	67,381,955.74	144,253,914.42
二、累计摊销					
1.期初余额	38,536,613.87		14,150.94	56,505,258.40	95,056,023.21
2.本期增加金额	2,007,652.44			4,328,017.11	6,335,669.55
(1) 计提	1,705,606.94			4,328,017.11	6,033,624.05
(2) 其他增加	302,045.50				302,045.50
3.本期减少金额	1,491,327.66			725,401.17	2,216,728.83
(1) 处置					
(2) 其他	1,491,327.66			725,401.17	2,216,728.83
4.期末余额	39,052,938.65		14,150.94	60,107,874.34	99,174,963.93
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	37,804,869.09			7,274,081.40	45,078,950.49
2.期初账面价值	33,908,719.83			10,887,656.22	44,796,376.05

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(1). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

**(3). 无形资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**27、 商誉**

**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	79,667,565.18	12,952,904.10	14,646,205.05	140.11	77,974,124.12
合计	79,667,565.18	12,952,904.10	14,646,205.05	140.11	77,974,124.12

其他说明：

无

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	2,449,298,937.00	612,324,734.26	2,645,294,625.14	661,323,656.28
投资性房地产减值准备	16,320,213.93	4,080,053.48	16,320,213.93	4,080,053.48
存货减值	12,805,807.93	3,201,451.98		
土地增值税纳税调整	2,740,246.44	685,061.62	369,302,946.12	92,325,736.54
预收款项预缴所得税	71,683,422.64	17,920,855.67	75,606,537.21	18,901,634.31
递延收益纳税调整	112,499,641.23	28,124,910.31	121,856,588.00	30,464,147.00
预提费用纳税调整	116,828,907.36	29,207,226.84	207,430,908.72	51,508,086.36
发放贷款和垫款减值准备	14,407,500.00	3,601,875.01	16,440,300.00	4,110,075.01
新租赁准则	73,544,245.58	18,031,742.21	106,995,255.35	26,543,540.43
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	8,000,000.00	2,000,000.00		
其他非流动金融资产公允价值变动	71,593,329.71	17,898,332.43		
其他	1,312,480.17	328,120.05	1,034,197.28	258,549.32
合计	2,951,034,731.99	737,404,363.86	3,560,281,571.75	889,515,478.73

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	83,591,084.40	20,897,771.10	86,786,567.00	21,696,641.75
其他债权投资公允价值变动				

其他权益工具投资公允价值变动				
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	1,165,222.82	291,305.70	1,253,314.88	313,328.72
新租赁准则	66,444,479.20	16,611,119.81	100,766,678.58	24,966,736.25
其他非流动金融资产公允价值变动	66,658,416.28	16,664,604.07		
合计	217,859,202.70	54,464,800.68	188,806,560.46	46,976,706.72

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销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	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	33,519,852.26	703,884,511.60	25,271,841.65	864,243,637.08
递延所得税负债	33,519,852.26	20,944,948.42	25,271,841.65	21,704,865.07

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	512,090,035.60	796,572,019.65
可抵扣亏损	719,089,514.38	679,394,273.80
合计	1,231,179,549.98	1,475,966,293.45

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年		95,775,868.01	
2026年	127,795,512.29	127,795,512.29	
2027年	120,889,649.19	125,165,069.59	
2028年	229,112,705.46	243,810,184.83	
2029年	108,236,195.93	86,847,639.08	
2030年	133,055,451.51		
合计	719,089,514.38	679,394,273.80	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	4,019,724.01		4,019,724.01	4,319,485.18		4,319,485.18
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程款				10,021,000.00		10,021,000.00
合计	4,019,724.01		4,019,724.01	14,340,485.18		14,340,485.18

其他说明：  
无

### 31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	451,651,710.64	451,651,710.64	其他	详见表下说明	394,352,853.51	394,352,853.51	其他	详见表下说明
应收票据								
存货	2,406,450,000.00	2,406,450,000.00	抵押		2,406,450,000.00	2,406,450,000.00	抵押	
其他权益工具投资	1,014,676.80	1,014,676.80	冻结		1,051,708.80	1,051,708.80	冻结	
合计	2,859,116,387.44	2,859,116,387.44	/	/	2,801,854,562.31	2,801,854,562.31	/	/

其他说明：

说明：期末货币资金余额系：

- 1) 上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 447,570,631.60 元；
- 2) 期末余额中存放非银行金融机构存款中的 180,976.38 元处于冻结状态；
- 3) 期末余额中存放银行保证金 871,498.64 元；
- 4) 期末余额中专款专用三方账户 3,028,102.97 元；
- 5) 期末余额中 501.05 元因其他原因冻结。

期初货币资金余额系：

- 1) 上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 392,595,627.20 元；
- 2) 期末余额中存放非银行金融机构存款中的 166,674.29 元处于冻结状态；
- 3) 期末余额中存放银行保证金 713,642.87 元；
- 4) 期末余额中专款专用三方账户 876,909.15 元。

### 32、 短期借款

#### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	6,714,121,357.09	9,078,719,544.61
合计	6,714,121,357.09	9,078,719,544.61

短期借款分类的说明：

无

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 33、 交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 34、 衍生金融负债

适用 不适用

## 35、 应付票据

### (1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		8,199,777.68
银行承兑汇票	122,130,198.24	308,644,567.01
合计	122,130,198.24	316,844,344.69

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。到期未付的原因是不涉及

## 36、 应付账款

### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,148,012,501.98	2,349,866,392.88
货款	610,044,773.49	537,839,308.71
合计	2,758,057,275.47	2,887,705,701.59

### (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中天建设集团有限公司	157,087,081.19	尚未最终决算

浦东新区房地产交易中心	133,062,779.20	尚未最终决算
中建八局第三建设有限公司	122,209,928.45	尚未最终决算
中铁十二局集团有限公司	88,707,601.29	尚未最终决算
上海森信建设集团有限公司	47,662,044.09	尚未最终决算
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	25,893,196.80	尚未最终决算
上海连浦消防工程有限公司	14,812,367.87	尚未最终决算
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	14,429,308.78	尚未最终决算
上海建工五建集团有限公司	13,698,384.16	尚未最终决算
合计	617,562,691.83	/

其他说明:

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收款项列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	184,528,584.75	182,360,981.49
合计	184,528,584.75	182,360,981.49

本期无账龄超过1年的重要预收款项

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

#### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	550,789,226.28	421,274,996.68
预收货款	19,205,222.19	16,722,271.79
其他	5,564,074.99	5,947,086.19
合计	575,558,523.46	443,944,354.66

#### (1). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
航荟名庭房款	352,684,676.15	房产预售
合计	352,684,676.15	/

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收房款	129,514,229.60	房产预售未交付
预收货款	2,482,950.40	货物预售未交付
合计	131,997,180.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、 应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	153,439,151.02	792,199,904.17	786,414,598.75	159,224,456.44
二、离职后福利-设定提存计划	1,966,047.21	107,576,467.27	107,557,651.18	1,984,863.30
三、辞退福利		3,224,591.99	3,048,358.99	176,233.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	155,405,198.23	903,000,963.43	897,020,608.92	161,385,552.74

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	137,359,289.19	645,915,180.92	638,861,022.89	144,413,447.22
二、职工福利费	162,309.02	35,290,656.58	35,420,925.60	32,040.00
三、社会保险费	699,523.46	46,405,050.04	46,391,022.24	713,551.26
其中：医疗保险费				
工伤保险费	16,036.67	1,835,280.80	1,831,515.95	19,801.52
医疗保险费及生育保险费	683,486.79	44,569,769.24	44,559,506.29	693,749.74
四、住房公积金	2,940,486.49	52,294,442.10	52,554,652.10	2,680,276.49
五、工会经费和职工教育经费	12,277,542.86	12,294,574.53	13,186,975.92	11,385,141.47
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	153,439,151.02	792,199,904.17	786,414,598.75	159,224,456.44

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	1,966,047.21	107,576,467.27	107,557,651.18	1,984,863.30
1、基本养老保险	1,217,946.07	76,206,880.70	76,188,634.57	1,236,192.20
2、失业保险费	38,101.14	2,366,731.97	2,366,162.01	38,671.10
3、企业年金缴费	710,000.00	29,002,854.60	29,002,854.60	710,000.00
合计	1,966,047.21	107,576,467.27	107,557,651.18	1,984,863.30

其他说明：

√适用 □不适用

辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	3,048,358.99	176,233.00

## 40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,264,748.72	7,212,914.52
消费税		
营业税		
企业所得税	50,690,958.54	71,957,533.41
个人所得税	10,709,137.94	11,226,436.30
城市维护建设税	1,585,753.46	1,181,095.31
土地增值税	21,228,015.32	370,502,946.12
土地使用税	6,456,914.42	6,600,466.73
房产税	47,508,604.63	50,080,583.32
教育费附加	3,219,624.88	2,841,742.78
其他	4,482,976.20	2,409,245.08
合计	159,146,734.11	524,012,963.57

其他说明：

无

## 41、 其他应付款

## (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		868,207.15
其他应付款	871,277,655.17	832,137,906.05

合计	871,277,655.17	833,006,113.20
----	----------------	----------------

其他说明：

适用 不适用

## (2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
上海晶通化轻发展有限公司		868,207.15
合计		868,207.15

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

## (4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	426,051,321.19	407,295,452.39
往来款	392,242,678.79	369,211,139.81
工程款及设备款	1,767,024.28	5,015,223.65
土地动拆迁吸劳养老人员费用	51,216,630.91	50,616,090.20
合计	871,277,655.17	832,137,906.05

账龄超过1年或逾期的其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海高凌投资管理中心	107,664,000.00	未到结算期
捷豹路虎（中国）投资有限公司	18,400,988.84	押金及保证金
上海住安建设发展股份有限公司	13,625,127.31	未到结算期
保时捷（中国）汽车销售有限公司	7,359,531.50	押金及保证金

上海曙格数据科技有限公司	6,658,648.85	押金及保证金
上海市浦东新区土地储备中心	5,934,498.22	未到结算期
斯凯孚分拨（上海）有限公司	5,237,565.30	押金及保证金
利勃海尔（中国）有限公司	5,036,415.47	押金及保证金
施坦威钢琴（上海）有限公司	5,008,705.20	押金及保证金
合计	174,925,480.69	/

其他说明：

适用 不适用

#### 42、 持有待售负债

适用 不适用

#### 43、 1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	974,135,540.35	640,782,206.92
1年内到期的应付债券	2,500,000,000.00	2,900,000,000.00
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	54,220,754.94	48,769,117.59
1年内到期的应付利息	167,477,077.68	149,721,050.44
合计	3,695,833,372.97	3,739,272,374.95

其他说明：

##### （1）一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	974,135,540.35	640,782,206.92

##### （2）一年内到期的应付债券

债券名称	期末余额	上年年末余额
2023年公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	
2023年中期票据第一期	1,000,000,000.00	
2022年中期票据第一期		1,000,000,000.00
2022年中期票据第二期		1,000,000,000.00
2022年公司债券（第一期）		900,000,000.00
小计	2,500,000,000.00	2,900,000,000.00

##### （3）一年内到期的应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

分期付息到期还本的长期借款利息	3,229,266.67	5,519,415.85
应付债券利息	164,247,811.01	144,201,634.59
<b>合 计</b>	<b>167,477,077.68</b>	<b>149,721,050.44</b>

#### 44、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应付退货款		
待转销项税额	45,957,746.75	33,421,271.92
小 计	2,045,957,746.75	1,033,421,271.92
加：短期应付债券利息	19,323,835.61	24,366,120.22
合 计	2,065,281,582.36	1,057,787,392.14

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2025年度第一期短期融资	100	1.84%	2025-01-21	365日	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	否
2025年度第二期超短期融资	100	1.72%	2025-11-21	270日	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	否
合计	/	/	/	/	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00	/

其他说明:

√适用 □不适用

注 1: 本公司发行的 2025 年度第一期短期融资 (简称: 25 外高桥 CP001, 代码: 042580052), 实际发行金额为人民币 10 亿元, 期限为 365 日, 发行价格为 100 元/百元 (面值), 发行票面利率为 1.84%。

注 2: 本公司发行的 2025 年度第二期超短期融资 (简称: 25 外高桥 SCP002, 代码: 012582834), 实际发行金额为人民币 10 亿元, 期限为 270 日, 发行价格为 100 元/百元 (面值), 发行票面利率为 1.72%。

## 45、 长期借款

## (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	389,490,115.66	349,554,816.76
保证借款		
信用借款	3,965,386,542.76	5,338,158,665.15
减：一年内到期的长期借款	-977,364,807.02	-640,782,206.92
合计	3,377,511,851.40	5,046,931,274.99

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

√适用 □不适用

抵押借款利率区间为 2.45%-2.55%，信用借款利率区间为 2.11%-2.99%

## 46、 应付债券

## (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2023 年公司债券（第一期）		1,499,410,304.59
2024 年公司债券（第一期）	599,540,050.71	599,542,771.56
2025 年公司债券（第一期）	1,498,218,392.12	
2025 年公司债券（第二期）	1,498,225,751.94	
2023 年中期票据（第一期）		999,973,557.56
2024 年中期票据（第一期）	899,720,660.10	899,841,984.00
2025 年中期票据（第一期）	999,794,485.83	
2025 年中期票据（第二期）	999,601,060.64	
合计	6,495,100,401.34	3,998,768,617.71

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

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2023 年公司债券 (第一期)	1,500,000,000.00	3.10%	2023-4-10	5 年	1,498,650,000.00
2024 年公司债券 (第一期)	600,000,000.00	2.33%	2024-7-12	5 年	599,460,000.00
2025 年公司债券 (第一期)	1,500,000,000.00	2.40%	2025-3-19	5 年	1,498,125,000.00
2025 年公司债券 (第二期)	1,500,000,000.00	2.10%	2025-4-15	5 年	1,498,125,000.00
2023 年中期票据 (第一期)	1,000,000,000.00	3.45%	2023-1-12	3 年	998,200,000.00
2024 年中期票据 (第一期)	900,000,000.00	2.42%	2024-5-8	3 年	898,650,000.00
2025 年中期票据 (第一期)	1,000,000,000.00	2.28%	2025-3-12	3 年	999,500,000.00
2025 年中期票据 (第二期)	1,000,000,000.00	1.94%	2025-8-5	3 年	999,500,000.00
<b>小 计</b>	<b>9,000,000,000.00</b>				<b>8,990,210,000.00</b>

注：于 2025 年 12 月 31 日，应付债券余额包括：

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

(2) 本公司发行的 2024 年度第一期公司债券 ( 简称为 “24 外高 01”, 债券代码为 “241245” ), 期限 5 年, 不设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 2.33%, 计人民币 6 亿元。

(3) 本公司发行的 2025 年度第一期公司债券, ( 简称 “25 外高 01”, 代码:242554 ), 期限:5 年期, 不设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 2.40%, 计人民币 15 亿元。

(4) 本公司发行的 2025 年度第二期公司债券, ( 简称 “25 外高 02”, 代码:242554 ), 期限:5 年期, 不设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 2.10%, 计人民币 15 亿元。

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

(6) 本公司发行的 2024 年度第一期中期票据 ( 简称: 24 外高桥 MTN001, 代码: 102481902 ), 实际发行金额为人民币 9 亿元, 期限为 3 年, 发行价格为 100 元/百元 ( 面值 ), 发行票面利率为 2.42%。

(7) 本公司发行的 2025 年度第一期中期票据 ( 简称: 25 外高桥 MTN001, 代码: 102581074 ), 实际发行金额为人民币 10 亿元, 期限 3 年, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 2.28%, 计人民币 10 亿元。

(8) 本公司发行的 2025 年度第二期中期票据 ( 简称: 25 外高桥 MTN002, 代码: 102583223 ), 实际发行金额为人民币 10 亿元, 期限 3 年, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 1.94%, 计人民币 10 亿元。

#### 47、 租赁负债

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	190,188,426.26	213,018,608.76
未确认的融资费用	-15,205,785.85	-22,211,079.08
减: 一年内到期的租赁负债	54,220,754.94	48,769,117.59
合计	120,761,885.47	142,038,412.09

其他说明:

无

## 48、长期应付款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	556,093,142.03	624,138,704.61
专项应付款		
合计	556,093,142.03	624,138,704.61

其他说明：

□适用 √不适用

## 长期应付款

## (1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地动拆迁吸老养老人员费用	455,256,760.94	504,627,913.16
租赁押金	100,836,381.09	119,510,791.45

其他说明：

无

## 专项应付款

## (1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

## 49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

## 50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
表外资产信用减值损失	683,195.07	1,034,197.28	

合计	683,195.07	1,034,197.28	/
----	------------	--------------	---

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：  
无

#### 51、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
上海市区级政府财政扶持资金	134,083,525.31	3,395,598.57	16,726,745.55	120,752,378.33	收到财政拨款
合计	134,083,525.31	3,395,598.57	16,726,745.55	120,752,378.33	/

其他说明：

适用 不适用

计入递延收益的政府补助详见附注八、政府补助。

#### 52、 其他非流动负债

适用 不适用

#### 53、 股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他			
股份总数	1,135,349,124.00	224,563,094.00				224,563,094.00	1,359,912,218.00	

其他说明：

注：本公司本期发行新股已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具验资报告予以验证。

#### 54、 其他权益工具

##### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

##### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,469,061,693.86	2,224,929,604.93		5,693,991,298.79
其他资本公积	114,022,151.66	184,202.85		114,206,354.51
合计	3,583,083,845.52	2,225,113,807.78		5,808,197,653.30

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注 1：本期资本公积-股本溢价增加 2,223,035,564.01 元系本公司本期通过向特定对象发行 A 股股票所致。

注 2：本期资本公积-股本溢价增加 1,894,040.92 元系本公司下属子公司上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司引入少数股东所致。

注 3：本期资本公积-其他资本公积增加系本公司按享有的比例确认被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的因素导致的其他所有者权益变动所致。

## 56、 库存股

□适用 √不适用

## 57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	939,986.16					-6,066,069.04		-5,126,082.88
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-79,982.31					10,186,055.37		10,106,073.06

合收益							
其他债权 投资公允价 值变动							
金融资产 重分类计入 其他综合收 益的金额							
其他债权 投资信用减 值准备							
现金流量 套期储备							
外币财务 报表折算差 额	-4,202,676.02				-1,108,316.74		-5,310,992.76
应收款项 融资公允价 值变动	-251,731.04				102,053.88		-149,677.16
应收款项 融资信用减 值准备	16,083.07				-4,187.70		11,895.37
其他综合收 益合计	-3,578,320.14				3,109,535.77		-468,784.37

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期所得税前发 生额 (1)	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益 (2)	本期发生额		税后归属于母 公司 (5) = (1) - (2) - (3) - (4)
			减：所得税费 用 (3)	减：税后归属 于少数股东 (4)	
<b>一、不能重分类进损益的其他综合收益</b>					
1.其他权益工具投资公允价值变动	-8,088,092.06		-2,022,023.02		-6,066,069.04
<b>二、将重分类进损益的其他综合收益</b>					
1.权益法下可转损益的其他综合收益	10,186,055.37				10,186,055.37
2.应收款项融资公允价值变动	124,419.90			22,366.02	102,053.88
3.应收款项融资信用减值准备	-5,105.47			-917.77	-4,187.70
6.外币财务报表折算差额	-1,108,316.74				-1,108,316.74
<b>其他综合收益合计</b>	<b>1,108,961.00</b>		<b>-2,022,023.02</b>	<b>21,448.25</b>	<b>3,109,535.77</b>

58、 专项储备

适用 不适用

59、 盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,105,664,046.87	127,944,813.37		1,233,608,860.24
任意盈余公积	46,426,256.32			46,426,256.32
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,152,090,303.19	127,944,813.37		1,280,035,116.56

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期按母公司净利润的10%提取盈余公积127,944,813.37元。

## 60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,134,423,659.63	6,715,793,761.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	7,134,423,659.63	6,715,793,761.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	935,334,680.37	951,434,359.26
减：提取法定盈余公积	127,944,813.37	66,906,232.30
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	475,969,276.30	465,492,516.13
转作股本的普通股股利		
其他		405712.96
期末未分配利润	7,465,844,250.33	7,134,423,659.63

## 61、 营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,843,544,487.46	4,238,484,720.86	7,079,144,516.70	4,851,175,328.00
其他业务	20,702,008.02	4,383,411.49	22,548,520.52	6,265,494.98
合计	5,864,246,495.48	4,242,868,132.35	7,101,693,037.22	4,857,440,822.98

### (2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
<b>主营业务：</b>				
物业经营	1,988,591,535.13	1,271,824,287.21	2,009,375,812.81	1,237,883,220.20
贸易及服务	3,267,374,933.78	2,572,848,807.49	3,276,549,963.72	2,559,457,973.64
房产销售	221,149,148.31	82,475,411.77	1,441,426,024.50	749,268,118.40
日化产品制造与销售	366,428,870.24	311,336,214.39	351,792,715.67	304,566,015.76
<b>合计</b>	<b>5,843,544,487.46</b>	<b>4,238,484,720.86</b>	<b>7,079,144,516.70</b>	<b>4,851,175,328.00</b>

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

62、 税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	6,760,251.81	8,218,864.37
教育费附加	6,435,828.19	7,675,910.31
资源税		
房产税	206,914,453.98	199,867,118.26
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	-29,173,204.45	174,083,150.15
其他	27,405,372.69	25,362,772.02
合计	218,342,702.22	415,207,815.11

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

**63、 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	229,438,354.14	235,237,625.14
广告宣传费	10,883,697.33	19,357,917.98
租赁费	10,328,088.32	10,776,758.43
业务招待费	3,947,553.20	4,511,965.91
网络服务费	3,439,712.86	2,862,493.95
中介费	3,237,993.50	11,802,564.95
修理费	2,563,137.02	2,258,841.03
差旅费	1,841,142.95	1,885,712.97
会务费	1,790,608.06	2,574,078.71
展览费	1,488,150.20	1,831,653.60
物料消耗	1,039,125.11	2,427,455.11
折旧费	891,210.48	812,614.54
物业费	819,220.19	749,507.83
咨询费	736,368.17	1,179,336.71
水电煤费	591,043.73	1,009,091.63
邮递费	535,007.31	621,798.82
运输费	382,862.84	631,586.59
车辆费	78,611.31	118,831.72
低值易耗品摊销	55,144.00	61,694.98
劳动保护费	4,253.35	31,209.13
其他	1,522,798.23	1,654,426.48
合计	275,614,082.30	302,397,166.21

其他说明：

无

**64、 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	361,704,126.47	349,751,302.76
折旧费	25,412,442.48	27,154,267.91
网络服务费	11,337,071.61	10,174,135.94
中介费	9,981,490.11	12,317,752.67
软件费	6,968,940.59	6,684,231.94
租赁费	6,889,946.26	7,092,122.28
咨询费	6,577,184.96	7,184,077.58
无形资产摊销	5,532,287.92	6,801,506.64
残保金	3,616,118.27	3,455,075.35
物业管理费	3,154,639.90	1,900,166.63
物料消耗	2,557,956.14	2,148,852.48
聘用费	2,210,720.33	2,709,941.15
差旅费	1,395,211.03	1,012,337.50
党、团活动费	1,345,313.62	2,455,053.93

业务招待费	1,222,287.59	1,356,309.22
修理费	1,012,083.62	1,803,968.81
通讯费	907,844.95	839,177.62
协会会费	791,562.38	780,968.66
保险费	682,311.26	570,851.58
董、监事会费	620,000.00	669,867.92
长期资产摊销	580,330.43	427,526.42
车辆费	541,632.60	614,294.84
邮递费	470,322.11	563,862.94
会务费	283,866.48	889,601.54
报刊费	155,909.45	155,383.70
证照资料费	131,802.24	189,839.09
低值易耗品摊销	106,665.42	140,141.83
其他	13,406,020.36	14,223,505.62
合计	469,596,088.58	464,066,124.55

其他说明：

无

#### 65、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,092,392.41	21,205,374.45
新品设计费	1,992,054.08	2,462,753.31
折旧费	525,662.13	521,135.48
材料费	195,076.21	651,883.50
差旅费	33,206.84	35,312.09
其他	1,242,757.49	1,259,273.83
合计	28,081,149.16	26,135,732.66

其他说明：

无

#### 66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	567,389,381.55	634,826,491.37
减：利息资本化	139,797,167.67	146,231,560.43
利息收入	4,035,081.35	6,529,030.10
汇兑损益	226,214.93	-785,807.65
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	3,617,953.96	3,353,765.44
合计	427,401,301.42	484,633,858.63

其他说明：

无

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	43,103,784.06	82,081,026.73
代扣代缴个人所得税手续费返还	706,913.12	807,135.42
其他	268,248.38	6,900.00
合计	44,078,945.56	82,895,062.15

其他说明：

无

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	11,178,696.99	13,237,286.82
处置长期股权投资产生的投资收益	946,740,677.84	491,890,207.86
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	9,034,192.84	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,796,059.32	8,369,342.68
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他	3,608,926.16	4,002,606.73
合计	978,358,553.15	517,499,444.09

其他说明：

无

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	185,145.64	-7,671.35
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		

按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	13,468,965.57	26,338,956.39
合计	13,654,111.21	26,331,285.04

其他说明：

无

## 71、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-1,011,987.13	1,457,783.20
其他应收款坏账损失	2,270,048.17	-2,352,139.95
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
发放贷款和垫款减值损失	3,370,607.08	-18,753,000.00
应收款项融资减值损失	5,105.47	-16,083.07
表外资产减值损失	156,234.39	-235,996.46
其他	-140,052.82	-194,767.82
合计	4,649,955.16	-20,094,204.10

其他说明：

无

## 72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-12,496,966.26	-597,867.33
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-12,496,966.26	-597,867.33

其他说明：

无

**73、 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	801,141.78	880,043.54
合计	801,141.78	880,043.54

其他说明：

无

**74、 营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	307,502.16	47,223.45	307,502.16
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		11,070.00	
盘盈利得	2,973.45	416,490.70	2,973.45
违约金收入	5,872,644.54	4,531,102.03	5,872,644.54
土地补偿款		9,774,002.04	
其他	8,554,480.06	41,710,358.92	8,554,480.06
合计	14,737,600.21	56,490,247.14	14,737,600.21

其他说明：

√适用 □不适用

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关	说明
上海市区级政府财政扶持资金		11,070.00	与收益相关	政府扶持补贴
<b>合 计</b>		<b>11,070.00</b>		

**75、 营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,243,637.66	1,406,421.34	1,243,637.66
其中：固定资产处置损失			

无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,094,462.90	1,220,254.40	1,094,462.90
非常损失	185,102.72	342,549.02	185,102.72
其他	2,891,649.05	1,657,299.38	2,891,649.05
合计	5,414,852.33	4,626,524.14	5,414,852.33

其他说明：

无

## 76、 所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	210,384,679.25	254,547,970.30
递延所得税费用	161,621,231.85	79,877,954.06
合计	372,005,911.10	334,425,924.36

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,318,074,063.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	329,518,515.88
子公司适用不同税率的影响	-1,254,233.66
调整以前期间所得税的影响	-1,846,868.73
非应税收入的影响	-1,602,873.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,388,240.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,198,623.33
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	35,865,114.28
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-2,796,166.52
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-154,554.17
研究开发费加成扣除的纳税影响	-1,739,095.89
其他	14,826,456.34
所得税费用	372,005,911.10

其他说明：

□适用 √不适用

## 77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

**78、 现金流量表项目****(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款	82,499,783.39	87,919,583.04
利息收入	2,987,436.88	6,529,030.10
政府补助	29,772,637.08	86,149,573.72
其他	665,129.46	79,194,323.14
合计	115,924,986.81	259,792,510.00

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	82,268,988.67	303,841,851.96
费用支出	122,118,255.04	149,200,475.82
公益性捐赠支出	1,094,462.90	1,220,254.40
其他	3,114,719.68	6,940,630.72
合计	208,596,426.29	461,203,212.90

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2). 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回理财产品	751,000,000.00	629,676,920.29
收到的股利分配	73,774,185.65	47,535,976.02
赎回国债逆回购	1,150,635,000.00	345,031,000.00
处置子公司收到的现金	1,722,511,899.92	428,938,343.37
收到债权处置款		585,016,673.60
合计	3,697,921,085.57	2,036,198,913.28

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	1,038,059,641.10	215,000,000.00
对外投资	486,376,000.00	372,275,000.00
取得子公司支付的现金		124,825,769.45
购买国债逆回购	1,035,602,000.00	460,064,000.00

购建投资性房地产	1,019,379,804.35	621,396,265.77
合计	3,579,417,445.45	1,793,561,035.22

支付的重要的投资活动有关的现金说明  
无

收到的其他与投资活动有关的现金  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到债权处置款		585,016,673.60
收回浦隽 D1-4 项目借款	4,039,433.33	5,918,383.29
合计	4,039,433.33	590,935,056.89

收到的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

支付的其他与投资活动有关的现金  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
浦隽借款	9,200,000.00	
合计	9,200,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

### (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金  
□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
租赁支出	60,812,424.77	55,821,554.37
企业间借款及利息		787,802,358.34
取得同一控制下子公司		2,172,867.06
其他		922,530.02
合计	60,812,424.77	846,719,309.79

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：  
无

筹资活动产生的各项负债变动情况  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	9,078,719,544.61	6,890,442,846.62	165,406,509.51	9,420,447,543.65		6,714,121,357.09
长期借款 (含一年内到期)	5,693,232,897.76	1,165,480,277.35	131,446,305.10	2,635,282,821.79		4,354,876,658.42

应付债券 (含一年内到期)	7,042,970,252.30	4,994,200,000.00	227,132,259.46	3,104,954,299.41	9,159,348,212.35
其他流动负债	1,024,366,120.22	3,000,000,000.00	36,861,824.98	2,041,904,109.59	2,019,323,835.61
租赁负债 (含一年内到期)	190,807,529.68		44,987,535.50	60,812,424.77	174,982,640.41
合计	23,030,096,344.57	16,050,123,123.97	605,834,434.55	17,263,401,199.21	22,422,652,703.88

**(4). 以净额列报现金流量的说明**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**79、 现金流量表补充资料****(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	946,068,152.42	964,251,859.09
加：资产减值准备	12,496,966.26	597,867.33
信用减值损失	-4,649,955.16	20,094,204.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	861,715,354.07	815,062,074.90
使用权资产摊销	55,756,543.67	52,546,137.13
无形资产摊销	6,033,624.05	7,448,641.37
长期待摊费用摊销	14,646,205.05	19,914,887.76
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）	-801,141.78	-880,043.54
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	936,135.50	1,359,197.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-13,654,111.21	-26,331,285.04
财务费用（收益以“-”号填列）	429,493,171.82	487,914,482.91
投资损失（收益以“-”号填列）	-978,358,553.15	-517,499,444.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	162,381,148.50	-217,965,593.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-759,916.65	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-828,586,132.46	-736,300,935.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,015,651.42	-1,182,989,484.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-746,147,919.20	-2,469,588,495.84
其他		

经营活动产生的现金流量净额	-76,414,776.85	-2,782,365,928.86
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	42,044,408.82	22,060,640.49
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	6,542,976,328.17	5,644,629,255.93
减: 现金的期初余额	5,644,629,255.93	6,583,428,157.39
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	898,347,072.24	-938,798,901.46

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

适用  不适用

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,827,180,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	104,668,100.08
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	1,722,511,899.92

其他说明:

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,827,180,000.00
其中: 上海外高桥新壹经济发展有限公司	1,060,621,664.11
上海外高桥新贰经济发展有限公司	276,100,739.44
上海外高桥新叁经济发展有限公司	266,064,845.85
上海外高桥新肆经济发展有限公司	224,392,750.60
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	104,668,100.08
其中: 上海外高桥新壹经济发展有限公司	75,400,984.12
上海外高桥新贰经济发展有限公司	6,212,300.46
上海外高桥新叁经济发展有限公司	9,741,053.93
上海外高桥新肆经济发展有限公司	13,313,761.57
处置子公司收到的现金净额	1,722,511,899.92

**(4). 现金和现金等价物的构成**

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,542,976,328.17	5,644,629,255.93

其中：库存现金	8,671.89	8,672.00
可随时用于支付的银行存款	6,542,240,714.24	5,643,719,392.87
可随时用于支付的其他货币资金	726,942.04	901,191.06
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,542,976,328.17	5,644,629,255.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
受限的货币资金	451,651,710.64	394,352,853.51	使用受限或账户冻结
应收利息	6,597,611.14	5,549,966.67	预提存款利息
合计	458,249,321.78	399,902,820.18	/

其他说明：

适用 不适用

## 80. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

## 81. 外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	18,369,759.60	7.0288	129,117,366.28
欧元	274,501.42	8.2355	2,260,656.44
港币	21,953,521.60	0.90322	19,828,859.78
日元	11,927,622.00	0.044797	534,321.68
瑞士法郎	1,251.50	8.851	11,077.03
应收账款	-	-	

其中：美元	3,521,504.75	7.0288	24,751,952.59
日元	7,507,000.00	0.044797	336,291.08
其他应收款	-	-	
其中：美元	2,093,362.54	7.0288	14,713,826.62
欧元	920,436.31	8.2355	7,580,253.23
日元	676,600.00	0.044797	30,309.65
港币	260,037.00	0.90322	234,870.62
应付账款	-	-	
其中：美元	121,560.78	7.0288	854,426.41
其他应付款	-	-	
其中：美元	3,584,045.50	7.0288	25,191,539.01
欧元	526,653.53	8.2355	4,337,255.15
日元	1,005,346.00	0.044797	45,036.48
一年内到期的非流动负债	-	-	
其中：日元	2,342,180.92	0.044797	104,922.68
长期应付款	-	-	
其中：美元	214,280.81	7.0288	1,506,136.96

其他说明：

无

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

适用  不适用

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

## 82、 租赁

### (1). 作为承租人

适用  不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用  不适用

54508.66 元

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用  不适用

短期租赁费用 75986545.09 元，低价值租赁费用 946160.34 元

售后租回交易及判断依据

适用  不适用

与租赁相关的现金流出总额14,033.13(单位：万元 币种：人民币)

**(2). 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房产租赁	1,731,013,006.07	
合计	1,731,013,006.07	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

无

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	1,258,269,140.94	
第二年	950,056,771.21	
第三年	747,578,960.38	
第四年	632,904,346.77	
第五年	509,571,536.56	
五年后未折现租赁收款额总额	1,879,699,114.40	

**(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

适用 不适用

其他说明：

无

**83、 数据资源**

适用 不适用

**84、 其他**

适用 不适用

1、发放贷款和垫款

按个人和企业分布情况

项目	期末余额	上年年末余额
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：		

项目	期末余额	上年年末余额
企业贷款和垫款	960,500,000.00	1,096,020,000.00
其中：贷款	960,500,000.00	1,096,020,000.00
以摊余成本计量的发放贷款和垫款小计	960,500,000.00	1,096,020,000.00
加：应计利息	695,716.80	857,516.18
减：贷款减值准备	24,029,892.92	27,400,500.00
合计	937,165,823.88	1,069,477,016.18

## 按担保方式分布情况

项目	期末余额	上年年末余额
信用贷款	560,500,000.00	685,900,000.00
保证贷款	400,000,000.00	410,120,000.00
贷款和垫款小计	960,500,000.00	1,096,020,000.00
加：应计利息	695,716.80	857,516.18
减：贷款减值准备	24,029,892.92	27,400,500.00
合计	937,165,823.88	1,069,477,016.18

## 贷款减值准备

项目	本期发生额			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：				
上年年末余额	27,400,500.00			27,400,500.00
本期计提	-3,370,607.08			-3,370,607.08
本期收回				
已减值贷款利息冲转				
本期核销				
本期转出				
汇率差异				
合计	24,029,892.92			24,029,892.92

## 续：

项目	上期发生额			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：				
2024年1月1日余额	8,647,500.00			8,647,500.00
本期计提	18,753,000.00			18,753,000.00
本期收回				

项目	上期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
已减值贷款利息冲转				
本期核销				
本期转出				
汇率差异				
合计	27,400,500.00			27,400,500.00

## 2、吸收存款

## (1) 按种类列示

项目	期末余额	上年年末余额
活期存款	3,012,281,751.17	3,331,793,824.21
定期存款	34,018,266.67	
通知存款	204,534,015.12	138,899,290.26
合计	3,250,834,032.96	

一

## 3、一般风险准备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	29,031,006.56			29,031,006.56

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

## 4、利息净收入

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	104,728,370.63	137,687,535.11
存放同业	75,152,389.96	109,569,350.90
存放中央银行	5,977,450.00	6,044,752.39
发放贷款及垫款	23,578,821.08	22,073,431.82
其中：机构贷款和垫款	23,578,821.08	22,073,431.82
其他	19,709.59	
利息支出	26,703,983.86	50,545,511.69
吸收存款	26,703,983.86	50,545,511.69
利息净收入	78,024,386.77	87,142,023.42

## 5、手续费及佣金净收入

项目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入	392,486.62	336,466.74
结算与清算手续费收入	392,486.62	336,466.74
手续费及佣金支出	66,845.38	74,461.15
手续费支出	66,845.38	74,461.15
手续费及佣金净收入	325,641.24	262,005.59

## 八、研发支出

### 1、按费用性质列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,092,392.41	21,554,529.45
新品设计费	1,992,054.08	2,462,753.31
材料费	195,076.21	651,883.50
折旧费	525,662.13	521,135.48
差旅费	33,206.84	35,312.09
合作研发		1,804,981.13
其他	1,242,757.49	1,259,273.83
合计	28,081,149.16	28,289,868.79
其中：费用化研发支出	28,081,149.16	26,135,732.66
资本化研发支出		2,154,136.13

其他说明：

无

### 2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

### 3、重要的外购在研项目

适用 不适用

## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

## 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
上海外高桥新壹经济发展有限公司	2025年12月	1,060,621,664.11	100	协议转让	控制权发生变更	550,344,888.88						
上海外高桥新贰经济发展有限公司	2025年12月	276,100,739.44	100	协议转让	控制权发生变更	183,077,843.26						
上海外高桥新叁经济发展有限公司	2025年12月	266,064,845.85	100	协议转让	控制权发生变更	71,056,906.24						
上海外高桥新肆经济发展有限公司	2025年12月	224,392,750.60	100	协议转让	控制权发生变更	92,012,635.58						

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本期增加合并单位 3 家，系新设下属公司上海外高桥新伍经济发展有限公司、上海外高桥联伍经济发展有限公司、上海外高桥联陆经济发展有限公司。

#### 6、其他

适用 不适用

## 十、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
申高贸易有限公司	香港	美元 88 万元	香港	贸易	100		投资取得
外高桥集团（启东）产业园有限公司	江苏启东	31,570.00	江苏启东	实业		60	同一控制下企业合并
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	上海	1,000.00	上海	商务	100		同一控制下企业合并
上海新发展商务咨询服务有限公司	上海	200	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海新发展进出口贸易实业有限公司	上海	1,000.00	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
江苏新艾生物科技有限公司	江苏启东	15,000.00	江苏启东	房地产		100	投资取得
上海新发展国际物流有限公司	上海	1,740.00	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	上海	29,503.65	上海	工业		82.02	同一控制下企业合并
上海西西艾尔启东日用化学制品有限公司	江苏启东	15,000.00	启东	工业		100	投资取得
上海外联发商务咨询有限公司	上海	8,000.00	上海	服务		89.7	同一控制下企业合并
上海外联发进出口有限公司	上海	500	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外联发高桥物流管理有限公司	上海	10,000.00	上海	物流		52	同一控制下企业合并
上海外高桥钟表交易中心有限公司	上海	500	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司	上海	500	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥物业管理有限公司	上海	1,000.00	上海	物业管理		100	同一控制下企业合并
上海外高桥物流开发有限公司	上海	15,000.00	上海	房地产、物流		90	同一控制下企业合并
上海外高桥进口商品直销中心有限公司	上海	5,000.00	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际物流有限公司	上海	5,102.58	上海	物流		100	同一控制下企业合并
上海外高桥房地产有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	100		投资取得
上海外高桥报关有限公司	上海	200	上海	商务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海	285,001.11	上海	房地产、贸易、服务	100		同一控制下企业合并
森兰联行（上海）企业发展有限公司	上海	1,690.00	上海	贸易	100		投资取得
上海外高桥保宏大酒店有限公司	上海	18,937.08	上海	酒店	100		投资取得
上海铁联化轻仓储有限公司	上海	1,216.00	上海	物流		60.2	非同一控制下

							企业合并
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海	23,000.00	上海	服务	100		投资取得
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海	243,253.53	上海	房地产、服务	100		同一控制下企业合并
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海	81,810.30	上海	房地产、服务		100	同一控制下企业合并
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	上海	2,000.00	上海	服务	100		投资取得
上海森兰外高桥酒店有限公司	上海	2,132.16	上海	酒店	100		投资取得
上海三凯实业有限公司	上海	1,000.00	上海	实业		100	同一控制下企业合并
上海三凯进出口有限公司	上海	5,000.00	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
上海景和健康产业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	服务	100		非同一控制下企业合并
上海高扬实业有限公司	上海	130	上海	零售、批发、服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第一企业管理咨询有限公司	上海	500	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥第三企业管理咨询有限公司	上海	760	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海匠岭云智数字科技有限公司	上海	880	上海	贸易		100	同一控制下企业合并
三凯国际贸易（香港）有限公司	香港	美元 15.35 万元	香港	贸易		100	同一控制下企业合并
上海外高桥汽车交易市场有限公司	上海	5,000.00	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	上海	200	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	上海	100	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	上海	75	上海	服务		100	非同一控制下企业合并
上海外高桥集团财务有限公司	上海	100,000.00	上海	非银行金融	70	10	同一控制下企业合并
上海外高桥株式会社	日本	1000 万日元	日本	服务	100		投资取得
上海恒懋置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海新诚物业管理有限公司	上海	300	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海外高桥森筑置业有限公司	上海	130,000.00	上海	房地产业	100		投资取得
上海外高桥联创经济发展有限公司	上海	2,590.00	上海	服务		100	分立取得
上海市外高桥保税区劳动服务有限公司	上海	1,500.00	上海	服务		100	非同一控制下企业合并
上海外高桥森航置业有限公司	上海	120,000.00	上海	房地产业	100		新设成立
上海外高桥科技发展有限公司	上海	1,000.00	上海	服务	100		新设成立
外高桥（山西）武宿综合保税区运营服务有限公司	山西太原	100	山西太原	服务		100	新设成立
上海浦东国际招商服务有限公司	上海	100	上海	服务		100	同一控制下企业合并
上海普高仓储有限公司	上海	169,860.38	上海	物流	100		非同一控制下企业合并

上海外高桥生物医药产业发展有限公司	上海	20,000.00	上海	医学研究和试验发展	100		新设成立
上海外高桥新伍经济发展有限公司	上海	100	上海	房地产、服务	100		新设成立
上海外高桥联伍经济发展有限公司	上海	100	上海	房地产、服务	100		新设成立
上海外高桥联陆经济发展有限公司	上海	100	上海	房地产、服务		100	新设成立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

### (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海外高桥集团财务有限公司	20.00	10,714,640.92	8,634,736.25	224,785,628.90
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	17.98	1,517,969.00		79,337,748.50

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海外高桥集团财务有限公司	656,862.55	353,736.05	1,010,598.60	898,097.12	108.67	898,205.79	570,512.56	318,894.52	889,407.08	777,817.22	237.00	778,054.22
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	31,124.78	21,962.93	53,087.71	8,952.93		8,952.93						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益	经营活动现	营业收入	净利润	综合收益	经营活动现

			总额	金流量			总额	金流量
上海外高桥集团财务有限公司	16,120.08	5,357.32	5,357.32	84,613.12	19,543.06	4,797.08	4,797.08	-162,440.88
上海西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	36,697.61	832.50	844.43	5,257.67				

其他说明：

无

**(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

适用 不适用

**(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

适用 不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**(1). 重要的合营企业或联营企业**

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海浦隽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	40.00		权益法
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	上海	上海	物流仓储	20.25	34.75	权益法
上海畅联国际物流股份有限公司	上海	上海	供应链管理服务		10.50	权益法
中船外高桥邮轮供应链(上海)有限公司	上海	上海	供应链管理服务	40.00		权益法
上海耘桥置业有限	上海	上海	房地产	33.00		权益法

公司						
----	--	--	--	--	--	--

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

注 1：上海外高桥港综合保税区发展有限公司系由本公司持股 20.25%、本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 34.75%，由于该公司章程规定所有经营决策均需股东会或董事会三分之二表决权以上通过，而本公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例，故本公司对该被投资单位不具有实际控制权，未将其纳入本公司的合并范围。

注 2：上海畅联国际物流股份有限公司系由本公司持股 10.50%，因本公司向其派驻董事，而对其具有重大影响，并作为本公司重要联营企业。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海浦隽房地产开发有限公司	上海浦隽房地产开发有限公司
流动资产	63,763.75	81,634.24
其中：现金和现金等价物	2,865.87	11,027.82
非流动资产	262,100.89	270,292.69
资产合计	325,864.63	351,926.93
流动负债	122,651.10	126,112.14
非流动负债	179,817.78	193,403.37
负债合计	302,468.87	319,515.51
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	23,395.76	32,411.42
按持股比例计算的净资产份额	9,358.30	12,964.57
调整事项	-9,358.30	-12,964.57
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-9,358.30	-12,964.57
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	21,176.09	27,774.22
财务费用	7,283.53	8,525.94
所得税费用	-3,326.50	-382.64
净利润	-9,015.65	-14,134.25
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-9,015.65	-14,134.25

本年度收到的来自合营企业的股利		
-----------------	--	--

其他说明：

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	外综发公司	耘桥置业	畅联物流	中船邮轮	外综发公司	耘桥置业	畅联物流	中船邮轮
流动资产	20,363.44	270,505.33	95,073.48	68,382.02	20,150.47	254,480.84	99,972.21	54,086.62
非流动资产	51,435.80	0.58	166,762.72	61,002.36	56,825.49	0.96	156,974.80	53,745.90
资产合计	71,799.24	270,505.90	261,836.20	129,384.38	76,975.96	254,481.80	256,947.01	107,832.52
流动负债	28,335.67	69.73	40,073.98	73,077.99	33,517.10	130.82	45,414.67	48,466.05
非流动负债		30,575.65	31,759.67	15,335.99		14,475.65	24,818.02	20,548.07
负债合计	28,335.67	30,645.37	71,833.65	88,413.98	33,517.10	14,606.47	70,232.69	69,014.12
少数股东权益	86.10		3,817.67	5,643.67	83.64		1,907.31	4,707.37
归属于母公司股东权益	43,377.48	239,860.53	186,184.89	35,326.73	43,375.22	239,875.33	184,807.01	34,111.04
按持股比例计算的净资产份额	23,857.61	79,153.97	19,549.41	14,130.69	23,856.37	79,158.86	19,404.74	13,644.42
调整事项	-81.30		46.78	85.09	-86.70	-14.25	89.45	141.11
--商誉								
--内部交易未实现利润								
--其他	-81.30		46.78	85.09	-86.70	-14.25	89.45	141.11
对联营企业权益投资的账面价值	23,776.31	79,153.97	19,596.19	14,215.79	23,769.67	79,144.61	19,494.18	13,785.53
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	10,031.67		153,722.37	124,294.82	9,913.53		151,953.93	109,226.47
净利润	15.39	-14.80	12,921.58	-564.99	-1,994.12	-124.67	13,869.67	-4,129.62
终止经营的净利润								
其他综合收益			-69.21	2,538.46			34.11	-1,574.55
综合收益总额	15.39	-14.80	12,852.36	1,973.46	-1,994.12	-124.67	13,903.78	-5,704.17
本年度收到的来自联营企业的股利			1,141.22				1,331.42	

其他说明：

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	450,312,127.25	365,731,600.69
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,654,059.85	27,078,598.81
--其他综合收益		
--综合收益总额	4,654,059.85	27,078,598.81

其他说明：

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
上海市区级政府财政扶持资金	124,403,835.33	500,000.00		7,047,055.57		117,856,779.76	与资产相关
上海市区级政府财政扶持资金	9,679,689.98	2,895,598.57		9,679,689.98		2,895,598.57	与收益相关
合计	134,083,525.31	3,395,598.57		16,726,745.55		120,752,378.33	/

### 3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	7,047,055.57	32,878,189.39
与收益相关	27,539,254.28	38,019,822.04
与收益相关	3,569,643.76	4,322,361.50
与收益相关	343,419.05	2,141,357.30
与收益相关	89,601.40	55,986.50
与收益相关	4,510,000.00	4,658,500.00
与收益相关	4,810.00	4,810.00
与收益相关		11,070.00
合计	43,103,784.06	82,092,096.73

其他说明：

无

## 十二、 与金融工具相关的风险

### 1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、发放委托贷款及垫款、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、吸收存款及同业存放、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 风险管理目标和政策

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风

险、利率风险和商品价格风险)。

### (1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

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

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

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 27.72% (2024 年：38.98%)；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 76.02% (2024 年：76.52%)。

### (2) 流动性风险

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

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

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

项 目	期末余额		合 计
	一年以内	一年以上	

项 目	期末余额		合 计
	一年以内	一年以上	
金融负债：			
短期借款	6,714,121,357.09		6,714,121,357.09
应付票据	122,130,198.24		122,130,198.24
应付账款	2,758,057,275.47		2,758,057,275.47
吸收存款及同业存款	3,250,834,032.96		3,250,834,032.96
其他应付款	871,277,655.17		871,277,655.17
一年内到期的非流动负 债	3,695,833,372.97		3,695,833,372.97
其他流动负债	2,019,323,835.61		2,019,323,835.61
长期借款		3,377,511,851.40	3,377,511,851.40
应付债券		6,495,100,401.34	6,495,100,401.34
租赁负债		120,761,885.47	120,761,885.47
长期应付款		556,093,142.03	556,093,142.03
对外提供的担保	40,000,000.00		40,000,000.00
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>19,471,577,727.51</b>	<b>10,549,467,280.24</b>	<b>30,021,045,007.75</b>

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

项 目	上年年末余额		合 计
	一年以内	一年以上	
金融负债：			
短期借款	9,078,719,544.61		9,078,719,544.61
应付票据	316,844,344.69		316,844,344.69
应付账款	2,887,705,701.59		2,887,705,701.59
吸收存款及同业存款	3,470,693,114.47		3,470,693,114.47
其他应付款	833,006,113.20		833,006,113.20
一年内到期的非流动负 债	3,739,272,374.95		3,739,272,374.95
其他流动负债	1,024,366,120.22		1,024,366,120.22
长期借款		5,046,931,274.99	5,046,931,274.99
应付债券		3,998,768,617.71	3,998,768,617.71
租赁负债		142,038,412.09	142,038,412.09
长期应付款		624,138,704.61	624,138,704.61

项 目	上年年末余额		
	一年以内	一年以上	合 计
对外提供的担保	428,639,842.80	40,000,000.00	468,639,842.80
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>21,779,247,156.53</b>	<b>9,851,877,009.40</b>	<b>31,631,124,165.93</b>

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### (3) 市场风险

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

#### 利率风险

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

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注五、31）和长期借款（详见附注五、33）有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

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

利率变动	本期数	上期数
上升/下降25个基点	-14,868,327.07/14,868,327.07	-13,648,057.91/13,648,057.91
上升/下降50个基点	-29,736,654.14/29,736,654.14	-27,296,115.81/27,296,115.81

#### 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关。

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

项目	本期数		上期数	
	汇率增加/减少	净利润增加/减少	汇率增加/减少	净利润增加/减少
		股东权益增加/减少		股东权益增加/减少

项目	汇率增加/减少	本期数		上期数	
		净利润增加/减少	股东权益增加/减少	净利润增加/减少	股东权益增加/减少
美元汇率上升	5%	7,355,071.80	7,355,071.80	4,494,230.07	4,494,230.07
美元汇率下降	-5%	-7,355,071.80	-7,355,071.80	-4,494,230.07	-4,494,230.07
港元汇率上升	5%	752,389.89	752,389.89	96,747.92	96,747.92
港元汇率下降	-5%	-752,389.89	-752,389.89	-96,747.92	-96,747.92
欧元汇率上升	5%	531,681.18	531,681.18	16,002.97	16,002.97
欧元汇率下降	-5%	-531,681.18	-531,681.18	-16,002.97	-16,002.97
日元汇率上升	5%	39,408.06	39,408.06	26,571.24	26,571.24
日元汇率下降	-5%	-39,408.06	-39,408.06	-26,571.24	-26,571.24
瑞士法郎汇率上升	5%	415.39	415.39	60,404.65	60,404.65
瑞士法郎汇率下降	-5%	-415.39	-415.39	-60,404.65	-60,404.65

#### 权益工具投资价格风险

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

截至2025年12月31日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和可供出售权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资主要在上海的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以2025年12月31日账面价值为基础，在保持其他变量不变且未考虑税项影响的前提下，股权投资之公允价值每上升5%的敏感度分析如下表：

项目	期末余额		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
其他权益工具投资	216,756,335.94		8,128,362.60
澳洲			
交易性金融资产	900.25	33.76	33.76

(续)

项目	上年年末余额		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			

项 目	上年年末余额		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
其他权益工具投资	224,844,428.00		8,431,666.05
澳洲			
交易性金融资产	2,978.15	111.68	111.68

### 资本管理

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

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025年度和2024年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

项 目	期末余额或期末比率	上年年末余额或上年年末比率
金融负债	29,981,045,007.75	31,161,616,115.98
减：金融资产	10,984,374,960.27	9,277,324,181.47
净负债小计	18,996,670,047.48	21,884,291,934.51
总权益	16,423,415,097.08	13,437,256,092.45
调整后资本	16,423,415,097.08	13,437,256,092.45
净负债和资本合计	35,420,085,144.56	35,321,548,026.96
杠杆比率	53.63%	61.96%

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	287,247,731.43			287,247,731.43
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	287,247,731.43			287,247,731.43
(1) 债务工具投资	287,247,731.43			287,247,731.43
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	1,556,335.94	215,200,000.00		216,756,335.94
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				

2.生产性生物资产				
(六) 应收款项融资			18,168,695.64	18,168,695.64
(七) 其他非流动金融资产			1,030,079,592.58	1,030,079,592.58
持续以公允价值计量的资产总额	288,804,067.37	215,200,000.00	1,048,248,288.22	1,552,252,355.59

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

适用 不适用

持续第二层次公允价值计量为其他权益工具投资中的公募基金份额，采用估值法，按照最近的交易信息作为公允价值的合理估计基础，并考虑流动性折扣等，以确定期末公允价值。

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

适用 不适用

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

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

本公司截止2025年12月31日和2024年12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

## 9、其他

适用 不适用

## 十四、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海外高桥资产管理有 限公司	上海	保税区国有 资产管理	130,050.76	44.64	44.64

本企业的母公司情况的说明

上海外高桥资产管理有限公司直接持股 43.61%，通过上海外高桥资产管理有限公司全资子公司鑫益（香港）投资有限公司间接持股 1.03%。

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
上海外高桥私募投资基金合伙企业(有限合伙)	合营企业
上海畅联国际物流股份有限公司	联营企业
上海高华纺织品有限公司	联营企业
上海高信国际物流有限公司	联营企业
上海国联有限公司	联营企业
上海那亚进出口有限公司	联营企业
上海侨福外高桥置业有限公司	联营企业
上海森兰外高桥能源服务有限公司	联营企业
上海森兰印力企业管理有限公司	联营企业
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	联营企业
上海外高桥保税物流中心有限公司洋山分公司	联营企业
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	联营企业
上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业
上海外高桥英得网络信息有限公司	联营企业
上海五高物业管理有限公司	联营企业
台州外高桥联通药业有限公司	联营企业
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	联营企业

其他说明：

□适用 √不适用

## 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷程投资有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷鑫航空物流有限公司	同受最终控股公司控制
上海兰馨影业有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇东方电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇周浦影剧场有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东国际文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东外高桥企业公共事务中心	同受最终控股公司控制
上海浦东文化传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东现代产业开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦融传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海全日辉商务服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海全行通国际物流有限公司	同受最终控股公司控制
上海市东昌电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海同懋置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区环保服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区投资实业有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥汽车维修服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发城市建设服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海新场文化旅游发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海新高桥开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海长江高行置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区拍卖有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海综合保税区市政养护管理有限公司	同受最终控股公司控制
鑫益（香港）投资有限公司	同受最终控股公司控制
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东智能制造协会	其他
上海市外商投资协会	其他
上海外高桥联贰经济发展有限公司	其他
上海外高桥联叁经济发展有限公司	其他
上海外高桥联肆经济发展有限公司	其他
上海外高桥联壹经济发展有限公司	其他
上海外高桥新贰经济发展有限公司	其他
上海外高桥新叁经济发展有限公司	其他

上海外高桥新肆经济发展有限公司	其他
上海外高桥新壹经济发展有限公司	其他
上海张江高科技园区开发股份有限公司	其他
上海畅链进出口有限公司	高管任职企业子公司
上海城建国际工程有限公司	直接持有本公司 6.67%股份的股东的下属公司
上海城建数字产业集团有限公司	直接持有本公司 6.67%股份的股东的下属公司
上海城建水务工程有限公司	直接持有本公司 6.67%股份的股东的下属公司
上海汇臻建设工程有限公司	直接持有本公司 6.67%股份的股东的下属公司
上海南汇房地产测绘有限公司	直接持有本公司 5%股份的股东的下属公司
上海市浦东新区规划建筑设计有限公司	直接持有本公司 5%股份的股东的下属公司

其他说明：

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、工程建设、利息支出	1,922.93	1,618.65
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	1,671.12	2,174.70
上海森兰外高桥能源服务有限公司	服务业务	811.29	531.19
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	812.05	929.99
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	进出口代理业务、利息支出、物流业务	462.07	351.55
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业务、利息支出、网络服务费	426.32	595.89
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务、工程建设、利息支出、物流业务	408.98	451.74
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务、利息支出	332.42	374.88
上海浦东现代产业开发有限公司	利息支出、物流业务	309.70	472.64
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	利息支出	295.97	396.47
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务、利息支出	285.31	584.97
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	253.98	246.91
上海外高桥保税区投资实业有限公司	利息支出、服务业务	252.42	229.72
上海新高桥开发有限公司	服务业务、利息支出	160.22	1,042.09
上海浦东文化传媒有限公司	服务业务、利息支出	90.41	118.53
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	90.31	253.00
上海浦东国际文化传播有限公司	服务业务、利息支出	41.52	122.53
上海森兰印力企业管理有限公司	服务业务	35.57	

上海市浦东第三房屋征收服务事务有限公司	利息支出、工程建设		135.03
上海全日辉商务服务有限公司	利息支出	24.15	53.55
上海长江高行置业有限公司	利息支出	20.36	33.04
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息支出	18.24	11.31
上海市浦东新区规划建筑设计有限公司	服务业务	16.04	
上海同懋置业有限公司	利息支出	16.00	449.03
上海城建数字产业集团有限公司	服务业务	6.37	
上海全行通国际物流有限公司	利息支出	6.04	11.98
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	服务业务、利息支出、商品销售业务	5.90	5.19
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	3.46	30.15
上海捷程投资有限公司	利息支出	3.26	8.67
上海新场文化旅游发展有限公司	利息支出	2.81	8.82
上海市东昌电影院有限公司	利息支出	2.00	2.40
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	利息支出	1.36	7.26
上海外联发城市建设服务有限公司	利息支出	1.35	11.65
上海南汇周浦影剧场有限公司	利息支出	1.27	5.30
上海浦东外高桥企业公共事务中心	利息支出	1.17	0.79
上海自贸区拍卖有限公司	商品销售业务、利息支出	1.00	5.81
上海市外商投资协会	服务业务	1.00	
上海兰馨影业有限公司	利息支出	0.99	3.70
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	利息支出	0.79	0.73
上海高信国际物流有限公司	利息支出	0.72	
上海南汇房地产测绘有限公司	工程建设	0.43	
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	服务业务、利息支出	0.30	6.67
上海外高桥文化传播有限公司	服务业务、利息支出	0.02	11.82
上海浦融传媒有限公司	服务业务		18.78
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务		13.21
上海捷鑫航空物流有限公司	利息支出		2.48

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海外高桥资产管理有限公司	服务业务、利息收入	6,941.11	6,162.80
上海浦隼房地产开发有限公司	服务业务、利息收入	1,642.88	1,097.53
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务、手续费及佣金收入、利息收入、物流业务	1,081.62	946.49
上海新高桥开发有限公司	服务业务	860.38	450.07
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务、物流业务	553.30	469.65
上海捷程投资有限公司	利息收入	440.47	397.15
上海浦东现代产业开发有限公司	服务业务、利息收入、手续费及佣金收入	284.00	523.45
上海长江高行置业有限公司	服务业务、手续费及佣金收入	270.31	200.33

上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业务、利息收入、商品销售业务	224.83	126.22
上海外高桥私募投资基金合伙企业(有限合伙)	服务业务	200.00	184.11
上海外高桥联贰经济发展有限公司	服务业务	132.36	
上海外高桥联壹经济发展有限公司	服务业务	111.37	
上海外高桥联叁经济发展有限公司	服务业务	103.41	
上海外高桥联肆经济发展有限公司	服务业务	94.27	
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	利息收入、服务业	83.85	49.99
上海侨福外高桥置业有限公司	服务业务	29.30	
上海外高桥新壹经济发展有限公司	服务业务	17.57	
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务	14.76	21.71
中船外高桥邮轮供应链(上海)有限公司	服务业务	13.57	27.14
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务	8.94	8.75
上海全日辉商务服务有限公司	服务业务	6.90	7.44
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业务、商品销售业务	6.74	6.68
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务	3.70	6.04
上海高华纺织品有限公司	商品销售、服务业	2.45	2.45
上海外高桥新贰经济发展有限公司	服务业务	2.45	
上海外高桥新叁经济发展有限公司	服务业务	1.96	
上海外高桥新肆经济发展有限公司	服务业务	1.66	
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、商品销售业务	0.65	0.43
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	商品销售业务	0.59	0.07
上海国联有限公司	服务业务	0.28	0.28
上海城建国际工程有限公司	服务业务	0.19	
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业务、利息收入		61.40
上海那亚进出口有限公司	服务业务		3.30
上海浦东文化传媒有限公司	服务业务、商品销售业务		1.65
上海张江高科技园区开发股份有限公司	服务业务		1.01
上海畅联国际货运有限公司	服务业务		0.70
上海高信国际物流有限公司	服务业务		0.47
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	服务业务		0.24
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务		0.08
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	物流业务		0.08

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	2024年1月1日	2026年12月31日	协议定价	6,408.49

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

## (1). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	4,160.67	5,938.46
上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	1,238.17	932.5
中船外高桥邮轮供应链(上海)有限公司	厂房	196.54	279.9
上海外高桥保税区环保服务有限公司	厂房	137.88	114.9
上海畅链进出口有限公司	厂房		300.76
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	厂房		0.14
上海外高桥英得网络信息有限公司	办公楼	53.59	51.59
上海森兰外高桥能源服务有限公司	办公楼	5.5	5.5
上海长江高行置业有限公司	办公楼		30.86
上海数字产业进出口有限公司	办公楼		1.57

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

① 公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项（万元）	上期应支付的租赁款项（万元）
上海外高桥保税区投资实业有限公司	厂房	1,780.22	1,774.22
上海外高桥联贰经济发展有限公司	厂房	682.63	

公司作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	本期增加（万元）	上期增加（万元）
上海浦东现代产业开发有限公司	厂房	19.33	
上海外高桥联贰经济发展有限公司	厂房	3,937.11	

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出（万元）	上期利息支出（万元）
上海外高桥保税区投资实业有限公司	厂房	111.74	185.26
上海浦东现代产业开发有限公司	厂房	0.41	
上海外高桥联贰经济发展有限公司	厂房	49.97	

**(3). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
Rheinhold & Mahla GmbH (注：该公司分别于2023年8月8日、2023年12月7日提取借款1000万欧元、230万欧元，本公司对上述借款承担的担保责任均为40%，合计担保额度在4000万元人民币以内。本公司对上述两笔借款的担保到期日分别为2026年8月3日、2026年10月11日。)	40,000,000.00	2023-8-8	2026-10-11	否

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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

**(4). 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海浦隽房地产开发公司	541,800,591.65	2023/10/26	2026/10/29	贷款基准利率

注：上表中金额含拆借本金及利息。

**(5). 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(6). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,300.14	1,277.49

**(7). 其他关联交易**

√适用 □不适用

①发放贷款及垫款

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
发放贷款及垫款净发放额	-13,552.00	75,012.00

②吸收存款及同业存款

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
吸收存款及同业存款净吸收额	-22,008.68	-51,588.17

关联方资产转让情况：

本公司本期处置上海外高桥新壹经济发展有限公司、上海外高桥新贰经济发展有限公司、上海外高桥新叁经济发展有限公司、上海外高桥新肆经济发展有限公司股权及债权共收到现金 18.27 亿元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海外高桥资产管理有限公司	67,931,492.54	40,758.90	61,111,125.75	24,444.45
应收账款	上海新高桥开发有限公司	3,647,586.32	2,188.56	2,446,539.92	978.62
应收账款	上海外高桥新壹经济发展有限公司	1,055,474.00	527.74		
应收账款	上海外高桥新贰经济发展有限公司	397,446.63	198.72		
应收账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	375,729.18	187.86		
应收账款	上海外高桥联贰经济发展有限公司	350,750.53	210.45	739,171.97	295.67
应收账款	上海外高桥新叁经济发展有限公司	335,230.08	1,127.47		
应收账款	中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	311,726.86	155.86		
应收账款	上海外高桥新肆经济发展有限公司	282,977.85	910.44		
应收账款	上海外高桥联叁经济发展有限公司	282,275.03	169.37	551,734.99	220.69
应收账款	上海外高桥联壹经济发展有限公司	265,938.71	159.56	683,573.39	273.43
应收账款	上海外高桥联肆经济发展有限公司	226,665.93	136.00	585,920.71	226.44
应收账款	上海浦隼房地产开发有限公司	50,000.00	3,585.00		
应收账款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	38,475.00	153.90	200.00	0.74
应收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	9,818.78	5.89	546,620.21	364.73
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	4,800.00	19.20	6,949.50	23.74
应收账款	上海市外高桥保税区投	2,394.33	1.44		

	资建设管理有限公司				
预付款项	上海同懋置业有限公司	1,229,743.00		1,993,903.00	
预付款项	上海浦东现代产业开发有限公司	74,626.72		66,824.72	
预付款项	上海城建数字产业集团有限公司	63,679.24			
预付款项	上海外高桥英得网络信息有限公司	39,080.19		670,579.39	
其他应收款	上海浦隼房地产开发有限公司	541,800,591.65	234,334,109.08	526,939,330.07	234,334,109.08
其他应收款	台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	29,068,157.89	29,068,157.89	29,068,157.89
其他应收款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	4,728,587.64	23,642.94	4,728,587.64	23,642.94
其他应收款	上海外高桥联贰经济发展有限公司	3,720,348.64	18,601.74		
其他应收款	上海外高桥资产管理有限公司	723,186.32	165,320.39		
其他应收款	上海外高桥新肆经济发展有限公司	490,437.53	112,114.02		
其他应收款	上海浦东现代产业开发有限公司	266,045.85	1,330.23	266,045.85	1,330.23
其他应收款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	29,386.00	38.20	8,842.57	6.19
其他应收款	上海五高物业管理有限公司			256,214.86	256,214.86
其他应收款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司			32,851.00	164.26
其他应收款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司			5,500.00	148.70
应收股利	上海侨福外高桥置业有限公司	19,400,000.00		46,543,917.79	
发放贷款及垫款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	400,312,533.33	10,007,813.33	410,459,937.44	10,253,000.00
发放贷款及垫款	上海外高桥资产管理有限公司	355,729,198.75	8,893,229.97	248,062,856.51	6,197,500.00
发放贷款及垫款	上海捷程投资有限公司	165,128,562.50	4,128,214.06	185,163,930.56	4,625,000.00
发放贷款及垫款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	40,025,422.22	1,000,635.56	60,034,500.00	1,500,000.00
发放贷款及垫款	上海浦东现代产业开发有限公司			193,156,291.67	4,825,000.00

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海城建水务工程有限公司	5,910,052.82	
应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	5,333,578.53	3,646,779.41
应付账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	4,484,078.75	4,741,157.62
应付账款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	1,743,155.85	1,031,215.78

应付账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	1,082,515.09	1,241,199.34
应付账款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	667,496.17	88,261.43
应付账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	381,200.00	44,700.00
应付账款	上海新高桥开发有限公司	182,386.92	292,700.74
应付账款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	158,436.65	45,502.68
应付账款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司		1,066,385.31
预收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	3,119,558.17	10,756,472.82
预收账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	18,436.83	133,338.72
预收账款	上海外高桥英得网络信息有限公司		10,045.87
其他应付款	上海外高桥资产管理有限公司	21,379,806.35	19,186,343.98
其他应付款	上海外高桥新叁经济发展有限公司	12,511,420.34	
其他应付款	上海畅联国际物流股份有限公司	4,101,149.26	4,451,432.48
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	932,944.76	2,232,916.78
其他应付款	上海外高桥新贰经济发展有限公司	798,964.42	
其他应付款	中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	718,188.75	610,188.75
其他应付款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	452,624.70	398,272.93
其他应付款	上海外高桥英得网络信息有限公司	352,704.00	1,343,198.50
其他应付款	上海外高桥联叁经济发展有限公司	299,200.00	2,880,000.00
其他应付款	上海外高桥联肆经济发展有限公司	288,000.00	2,992,000.00
其他应付款	上海外高桥新壹经济发展有限公司	156,722.58	
其他应付款	上海侨福外高桥置业有限公司	136,764.71	136,764.71
其他应付款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	88,000.00	
其他应付款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	74,539.64	29,566.14
其他应付款	上海外高桥联贰经济发展有限公司	60,000.00	60,000.00
其他应付款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	43,432.58	5,492.98
其他应付款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	40,000.00	40,000.00

其他应付款	上海汇臻建设工程有限公司	10,532.00	
其他应付款	台州外高桥联通药业有限公司		1,000,000.00
吸收存款及同业存款	上海外高桥资产管理有限公司	1,954,535,530.60	1,581,957,218.91
吸收存款及同业存款	上海同懋置业有限公司	312,152,840.44	19,476,562.68
吸收存款及同业存款	上海浦东现代产业开发有限公司	299,998,471.14	357,768,646.01
吸收存款及同业存款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	175,424,884.89	118,625,647.28
吸收存款及同业存款	上海浦东文化传媒有限公司	71,086,972.62	93,738,294.37
吸收存款及同业存款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	65,274,165.55	59,415,595.62
吸收存款及同业存款	上海长江高行置业有限公司	59,674,615.64	158,144,588.26
吸收存款及同业存款	上海新高桥开发有限公司	58,240,208.30	520,413,044.09
吸收存款及同业存款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	43,677,489.28	38,011,695.04
吸收存款及同业存款	上海外高桥英得网络信息有限公司	35,459,840.00	26,156,199.59
吸收存款及同业存款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	35,019,211.24	66,797,815.11
吸收存款及同业存款	上海全日辉商务服务有限公司	23,717,936.38	24,335,990.58
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	14,891,367.22	13,337,543.38
吸收存款及同业存款	上海浦东国际文化传播有限公司	14,562,065.15	10,168,579.20
吸收存款及同业存款	鑫益(香港)投资有限公司	14,443,554.22	
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	9,628,379.56	42,055,248.91
吸收存款及同业存款	上海全行通国际物流有限公司	9,124,774.87	7,666,452.88
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	8,225,909.57	5,209,338.65
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	7,303,222.39	7,178,295.69
吸收存款及同业存款	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	6,629,257.75	987,378.03
吸收存款及同业存款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	6,537,243.80	7,602,048.22
吸收存款及同业存款	上海捷程投资有限公司	5,958,445.93	5,394,767.06
吸收存款及同业存款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	5,156,327.00	6,110,046.17
吸收存款及同	上海市东昌电影院有限公司	3,613,882.36	2,665,089.22

业存款			
吸收存款及同业存款	上海新场文化旅游发展有限公司	3,004,147.97	9,586,460.22
吸收存款及同业存款	上海外联发城市建设服务有限公司	2,910,732.91	2,282,130.60
吸收存款及同业存款	上海浦东外高桥企业公共事务中心	1,629,624.03	1,156,704.58
吸收存款及同业存款	艺术浦东（上海）艺术品有限公司	956,959.04	1,938,866.40
吸收存款及同业存款	上海兰馨影业有限公司	427,192.74	1,966,213.72
吸收存款及同业存款	上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	357,891.37	497,780.18
吸收存款及同业存款	上海浦东智能制造协会	296,786.64	
吸收存款及同业存款	上海国际文物艺术品服务中心有限公司	267,430.41	3,377,834.79
吸收存款及同业存款	上海自贸区拍卖有限公司	263,938.06	253,929.70
吸收存款及同业存款	上海南汇东方电影院有限公司	733.89	690.29
吸收存款及同业存款	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司		271,373,249.04
吸收存款及同业存款	上海南汇周浦影剧场有限公司		4,610,411.55
吸收存款及同业存款	上海外高桥文化传播有限公司		72,758.45

**(3). 其他项目**

适用 不适用

**7、 关联方承诺**

适用 不适用

**8、 其他**

适用 不适用

**十五、 股份支付**

**1、 各项权益工具**

**(1). 明细情况**

适用 不适用

**(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具**

适用 不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、本期股份支付费用**

□适用 √不适用

**5、股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**6、其他**

□适用 √不适用

**十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司已签订但尚未于财务报表中确认的建安合同金额为 27.32 亿元。除上述事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大承诺事项。

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司下属公司上海外高桥进口商品直销中心有限公司因采购合同纠纷一案被山东银座信息科技有限公司向济南市历下区人民法院提起诉讼，涉案金额约 2,016 万元，截至本财务报表批准报出日，案件一审判决尚未作出。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
Rheinhold & Mahla GmbH (注)		40,000,000.00	2023-8-8 至 2026-10-11	

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人提供住房按揭贷款担保。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

### 3、其他

适用 不适用

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司上海外高桥集团财务有限公司开具非融资保函情况如下：海关保函余额为 1,504,030,000.00 元，履约保函余额为 541,551,772.63 元，财产保全保函余额为 233,790,624.07 元；

其中 362,030,000.00 元为上海自贸区国际文化投资发展有限公司开具的海关保函、

其中 55,755,000.00 元为上海长江高行置业有限公司开具的履约保函、

其中 1,861,587,396.70 元系为合并范围内子公司开具的海关保函、履约保函及财产保全保函。

上述非融资保函到期情况如下：其中 1,404,982,453.50 于 2026 年到期，403,057,115.13 元于 2027 年到期，471,332,828.07 元于 2028 年到期。

除上述事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	475,969,276.30
经审议批准宣告发放的利润或股利	475,969,276.30

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

截至 2026 年 4 月 13 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

### 2、重要债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

## (2). 其他资产置换

□适用 √不适用

## 4、年金计划

□适用 √不适用

## 5、终止经营

□适用 √不适用

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房产分部	物流贸易分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	2,081,777,700.90	2,956,085,224.93	1,266,816,199.95	-335,311,773.05	5,969,367,352.73
其中：对外交易收入	1,975,997,639.25	2,948,610,490.62	1,044,759,222.86		5,969,367,352.73
分部间交易收入	105,780,061.65	7,474,734.31	222,056,977.09	-335,311,773.05	
其中：主营业务收入	2,073,398,335.74	2,941,786,274.27	1,105,562,081.14	-277,202,203.69	5,843,544,487.46
利润总额	895,809,574.58	217,198,468.95	131,907,272.87	73,158,747.12	1,318,074,063.52
净利润	619,408,089.21	160,685,378.57	96,830,085.86	69,144,598.78	946,068,152.42
资产总额	43,674,704,442.80	1,634,251,875.08	10,892,750,836.72	-8,528,289,386.14	47,673,417,768.46
负债总额	29,501,959,590.72	865,792,296.59	9,515,126,826.67	-8,632,876,042.60	31,250,002,671.38
补充信息：					
1、资本性支出	1,015,437,638.96	3,697,134.34	19,057,838.09		1,038,192,611.39
2、折旧和摊销费用	831,033,173.30	60,350,124.22	43,724,544.58	3,043,884.74	938,151,726.84
3、信用减值损失	-14,842,260.67	1,018,846.60	-10,272,297.43	28,745,666.66	4,649,955.16
4、资产减值损失	-12,805,807.93	341,483.71	-32,642.04		-12,496,966.26
5、对联营和合营企业的投资收益	-11,246,823.48	22,522,652.06	-97,131.59		11,178,696.99
6、处置长期股权投资产生的投资收益	946,740,677.84				946,740,677.84
7、对联营企业和合营企业的长期股权投资	1,752,014,854.13	65,719,923.88			1,817,734,778.01

## (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	67,929,992.54	100,429,041.91
1年以内	67,929,992.54	100,429,041.91
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	67,929,992.54	100,429,041.91

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中:										

按组合计提坏账准备	67,929,992.54	100.00	40,758.00	0.06	67,889,234.54	100,429,041.91	100.00	24,759.57		100,404,282.34
其中:										
应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款						38,869,297.81	38.70			38,869,297.81
房地产业务形成的应收账款						452,225.80	0.45	316.56	0.07	451,909.24
其他业务形成的应收账款	67,929,992.54	100.00	40,758.00	0.06	67,889,234.54	61,107,518.30	60.85	24,443.01	0.04	61,083,075.29
合计	67,929,992.54	/	40,758.00	/	67,889,234.54	100,429,041.91	/	24,759.57	/	100,404,282.34

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发)	整个存续期预期信用损失(已发)	

		生信用减值)	生信用减值)	
2025年1月1日余额	24,759.57			24,759.57
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	15,998.43			15,998.43
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	40,758.00			40,758.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(3). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	24,759.57	15,998.43				40,758.00
合计	24,759.57	15,998.43				40,758.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海外高桥资产管理有 限公司	67,929,992.54		67,929,992.54	100	40,758.00
合计	67,929,992.54		67,929,992.54	100	40,758.00

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,058,789,031.06	3,062,299,269.42
合计	3,058,789,031.06	3,062,299,269.42

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(7). 应收股利**

适用 不适用

**(8). 重要的账龄超过1年的应收股利**

适用 不适用

**(9). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(11). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(12). 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

**(13). 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	20,008,816.66	12,717,658.15
1年以内	20,008,816.66	12,717,658.15
1至2年	11,230,837.63	26,560,115.77
2至3年	24,488,056.56	1,249,497,623.18
3年以上		
3至4年	1,249,315,038.31	31,984,762.68
4至5年	31,714,634.65	1,307,926,290.39
5年以上	2,312,998,386.14	1,251,396,062.78
合计	3,649,755,769.95	3,880,082,512.95

## (14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,649,062,769.95	3,879,389,512.95
押金保证金	693,000.00	693,000.00
合计	3,649,755,769.95	3,880,082,512.95

## (15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	8,767,963.29		809,015,280.24	817,783,243.53
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			15,129,480.99	15,129,480.99
本期转回	-2,350,121.19			-2,350,121.19
本期转销				
本期核销	-125,234.56		-239,470,629.88	-239,595,864.44
其他变动				
2025年12月31日余额	6,292,607.54		584,674,131.35	590,966,738.89

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：  
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：  
□适用 √不适用

## (16). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

期末处于第一阶段的坏账准备	8,767,963.29		-2,350,121.19	-125,234.56		6,292,607.54
期末处于第三阶段的坏账准备	809,015,280.24	15,129,480.99		-239,470,629.88		584,674,131.35
合计	817,783,243.53	15,129,480.99		-239,595,864.44		590,966,738.89

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	2,467,489,196.47		6,292,607.54	2,461,196,588.93
应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款	2,458,848,243.00			2,458,848,243.00
应收押金和保证金	693,000.00	0.50	3,465.00	689,535.00
房地产业务形成的其他应收款	7,947,953.47	79.13	6,289,142.54	1,658,810.93
<b>合计</b>	<b>2,467,489,196.47</b>		<b>6,292,607.54</b>	<b>2,461,196,588.93</b>

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,182,266,573.48		584,674,131.35	597,592,442.13
上海外高桥保宏大酒店有限公司	553,652,852.31	49.05	271,576,147.43	282,076,704.88
上海浦隽房地产开发有限公司	541,800,591.65	43.254	234,334,109.08	307,466,482.57
上海森兰外高桥酒店有限公司	51,913,129.52	84.49	43,863,874.84	8,049,254.68
上海景和健康产业发展有限公司	34,900,000.00	100.00	34,900,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,182,266,573.48</b>		<b>584,674,131.35</b>	<b>597,592,442.13</b>

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
----	------	----------------------	------	------

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	2,472,736,571.17		8,767,963.29	2,463,968,607.88
应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款	2,458,848,243.00			2,458,848,243.00
应收押金和保证金	693,000.00	0.05	3,465.00	689,535.00
房地产业务形成的其他应收款	13,195,328.17	66.42	8,764,498.29	4,430,829.88
<b>合计</b>	<b>2,472,736,571.17</b>		<b>8,767,963.29</b>	<b>2,463,968,607.88</b>

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,407,345,941.78		809,015,280.24	598,330,661.54
上海外高桥保宏大酒店有限公司	553,652,852.31	45.98	254,572,218.81	299,080,633.50
上海浦隽房地产开发有限公司	526,939,330.07	44.47	234,334,109.08	292,605,220.99
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	100.00	176,901,832.02	
上海森兰外高桥酒店有限公司	51,913,129.52	87.20	45,268,322.47	6,644,807.05
上海景和健康产业发展有限公司	35,370,000.00	100.00	35,370,000.00	
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	100.00	29,000,000.00	
中经投资管理有限公司	27,719,461.81	100.00	27,719,461.81	
上海虜克实业有限公司	5,593,121.19	100.00	5,593,121.19	
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	100.00	256,214.86	
<b>合计</b>	<b>1,407,345,941.78</b>		<b>809,015,280.24</b>	<b>598,330,661.54</b>

注：本公司对资不抵债的子公司的持续经营提供资金支持并以子公司的净资产为限计提坏账准备。

#### (17). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	239,595,864.44

其中重要的其他应收款核销情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	确定无法收回	管理层审批	否
北京中兴光大投资有限公司	往来款	29,000,000.00	确定无法收回	管理层审批	否
中经投资管理有限公司	往来款	27,719,461.81	确定无法收回	管理层审批	否
上海虜克实业有限公司	往来款	5,593,121.19	确定无法收回	管理层审批	否
上海五高物业管理有限公司	往来款	256,214.86	确定无法收回	管理层审批	否
屠黎群	往来款	125,234.56	确定无法收回	管理层审批	否
合计	/	239,595,864.44	/	/	/

其他应收款核销说明：

适用 不适用

## (18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海外高桥森筑置业有限公司	1,247,040,000.00	34.17	往来款	5年以上	
上海外高桥森航置业有限公司	1,206,450,000.00	33.06	往来款	3至4年	
上海外高桥保宏大酒店有限公司	553,652,852.31	15.17	往来款	5年以上	271,576,147.43
上海浦隼房地产开发有限公司	541,800,591.65	14.84	资金拆借	5年以内及以上	234,334,109.08
上海森兰外高桥酒店有限公司	51,913,129.52	1.42	往来款	4年以上	43,863,874.84
合计	3,600,856,573.48	98.66	/	/	549,774,131.35

## (19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,461,917,226.91	59,526,109.10	9,402,391,117.81	9,111,685,586.25	59,526,109.10	9,052,159,477.15
对联营、合营企业投资	1,327,911,822.99		1,327,911,822.99	1,223,659,120.27		1,223,659,120.27
合计	10,789,829,049.90	59,526,109.10	10,730,302,940.80	10,335,344,706.52	59,526,109.10	10,275,818,597.42

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海外高桥房地产有限公司	103,523,402.47						103,523,402.47	
香港申高贸易有限公司	7,314,472.00						7,314,472.00	
上海景和健康产业发展有限公司		59,526,109.10						59,526,109.10
上海外高桥保税区联合发展有限公司	2,604,649,255.92			420,321,411.84			2,184,327,844.08	
上海市外高桥保税区新发展有限公司	765,475,708.20		1,204,855,300.00				1,970,331,008.20	
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	238,172,897.20						238,172,897.20	
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	10,760,749.97						10,760,749.97	
上海外高桥集团财务有限公司	713,908,957.44						713,908,957.44	
上海外高桥株式会社	607,960.00						607,960.00	
上海恒懋置业有限公司	9,206,118.57						9,206,118.57	
上海外高桥森筑置业有限公司	1,300,000,000.00						1,300,000,000.00	

上海外高桥保宏大酒店有限公司	121,894,226.00					121,894,226.00	
森兰联行（上海）企业发展有限公司	22,471,222.33					22,471,222.33	
上海森兰外高桥酒店有限公司	2.00					2.00	
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
上海外高桥森航置业有限公司	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00	
上海外高桥科技发展有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
上海普高仓储有限公司	1,017,550,845.71					1,017,550,845.71	
上海外高桥生物医药产业发展有限公司	30,000,000.00		20,000,000.00			50,000,000.00	
上海外高桥新壹经济发展有限公司	481,541,363.76			481,541,363.76			
上海外高桥新贰经济发展有限公司	80,726,363.83			80,726,363.83			
上海外高桥新叁经济发展有限公司	189,260,391.32			189,260,391.32			
上海外高桥新肆经济发展有限公司	125,095,540.43			125,095,540.43			
上海外高桥联伍经济发展有限公司			421,321,411.84			421,321,411.84	
上海外高桥新伍经济发展有限公司			1,000,000.00			1,000,000.00	
合计	9,052,159,477.15	59,526,109.10	1,647,176,711.84	1,296,945,071.18		9,402,391,117.81	59,526,109.10

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资	期初	本期增减变动			期末	减值
----	----	--------	--	--	----	----

单位	余额(账面价值)	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	余额(账面价值)	准备期末余额
一、合营企业											
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	86,968,723.17			30,261.23		27,380.46				87,026,364.86	
上海外高桥英得网络信息有限公司	19,266,221.65			2,228,033.28			847,957.35			20,646,297.58	
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	38,077,552.42			2,271,320.80			2,000,000.00			38,348,873.22	
莎车怡果食品有限公司	3,742,471.21			-75,413.05						3,667,058.16	
上海森兰外高桥能源服务有限公司	17,929,281.32			535,504.12						18,464,785.44	
中船外高桥游轮供应链(上海)有限公司	137,855,297.69			-6,008,069.08	10,153,824.29	156,822.39				142,157,875.29	
上海大宗商品仓单登记有限责任公司	29,598,669.94			-924,947.03						28,673,722.91	
上海耘桥置业有限公司	791,446,131.68			93,613.23						791,539,744.91	

小计	1,124,884,349.08			-1,849,696.50	10,153,824.29	184,202.85	2,847,957.35			1,130,524,722.37	
二、联营企业											
上海浦隼房地产开发有限公司											
上海外高桥私募投资基金合伙企业(有限合伙)	98,774,771.19	100,000,000.00		-1,387,670.57						197,387,100.62	
小计	98,774,771.19	100,000,000.00		-1,387,670.57						197,387,100.62	
合计	1,223,659,120.27	100,000,000.00		-3,237,367.07	10,153,824.29	184,202.85	2,847,957.35			1,327,911,822.99	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	266,563,959.86	180,251,562.58	395,207,163.97	332,812,356.70
其他业务	8,986,664.55		10,251,875.30	
合计	275,550,624.41	180,251,562.58	405,459,039.27	332,812,356.70

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	794,358,338.34	577,831,607.31
权益法核算的长期股权投资收益	-3,237,367.07	-17,984,722.63
处置长期股权投资产生的投资收益	947,357,744.54	523,214,225.31
交易性金融资产在持有期间的投资收益	69,753.12	48,578.2

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	9,034,192.84	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他		46,839,004.55
合计	1,747,582,661.77	1,129,948,692.74

其他说明：

无

## 6、其他

适用 不适用

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	946,605,684.12	主要为处置 ABS 项目及下属子公司处置股权投资的投资收益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	43,103,784.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	24,072,869.65	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,910,691.94	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	862,336.54	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,258,883.38	
减：所得税影响额	166,347,305.41	
少数股东权益影响额（税后）	1,581,741.59	
合计	866,885,202.69	

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产	每股收益
-------	---------	------

	收益率 (%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.28	0.73	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.46	0.05	0.05

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 4、其他

适用 不适用

董事长：蔡嵘

董事会批准报送日期：2026年4月13日

### 修订信息

适用 不适用