

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025年度

财务报表及审计报告



众华会
(特殊
报告)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：沪261Y83X00F



目 录

内容	页码
审计报告	1 - 7
合并及公司资产负债表	8 - 9
合并及公司利润表	10
合并及公司现金流量表	11
合并所有者权益变动表	12
公司所有者权益变动表	13
财务报表附注	14-164



审计报告

众会字（2026）第 02020 号

上海金桥出口加工区开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“金桥股份公司”）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、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金桥股份公司 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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金桥股份公司，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。



三、关键审计事项（续）

（一）房地产销售及租赁收入确认

1、事项描述

如财务报表附注 5.39 所示，金桥股份公司于 2025 年实现营业收入金额为 5,964,911,229.67 元，其中房地产销售收入金额为 4,081,442,682.21 元，占营业收入总额的 68.42%；房地产租赁收入金额为 1,716,583,793.01 元，占营业收入总额的 28.78%。又如财务报表附注 3.30.1.3.1.1 所述，房地产销售业务以签订有关转让销售合同，完成合同内订明的开发建设工程，将有关的土地、房产移交给买方，经买方验收取得土地、房产控制权，金桥股份公司取得土地、房产的结算证明，已经收回销售款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入时，确认转让土地使用权、销售物业（房产）收入的实现；又如财务报表附注 3.33.3.1 所述，房地产租赁业务在房地产租赁期内各个期间，采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

由于营业收入是金桥股份公司的关键绩效指标之一，同时房地产销售及租赁业务涉及众多客户及租户且合同条款各有不同，这可能加大收入确认及计算的复杂性，使得收入确认产生错报的固有风险较高。因此，我们将房地产销售及租赁的收入确认作为关键审计事项。



三、关键审计事项（续）

（一）房地产销售及租赁收入确认（续）

2、审计应对

（1）针对房地产销售项目的收入，我们实施的审计程序主要包括：

- 了解和评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 检查房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

- 针对本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；

- 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。

（2）针对房地产租赁项目的收入，我们实施的审计程序主要包括：

- 了解租赁收入确认的内部控制程序，评估并测试与租赁收入确认相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯地运用；

- 结合房地产类型对租赁收入、出租率及租金单价差异情况执行分析，判断本期各类房产的租赁收入金额是否存在异常；

- 从租赁收入的会计记录中选取样本，查看该笔租赁收入对应的合同，根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较，评价相关房产租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定。此外，检查样本的租金收款凭证及发票等支持性文件。

- 在资产负债表日前后对房产租赁收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产租赁收入是否已在恰当的期间确认。



三、关键审计事项（续）

（二）房地产开发支出核算的准确性

1、事项描述

如财务报表附注 5.6 所示，金桥股份公司于 2025 年 12 月 31 日存货金额为 22,362,379,090.85 元，其中达到预定可销售状态的房地产开发产品金额为 2,891,365,433.13 元，未达到预定可销售状态的房地产开发成本金额为 19,471,013,657.72 元，又如财务报表附注 5.13 所示，金桥股份公司于 2025 年 12 月 31 日在建投资性房地产金额为 1,671,523,248.09 元。由于房地产开发项目是公司日常经营相关的重要资产，交易金额重大且存在跨期建设的情况，需要根据项目实际进度确认开发支出，相关估计及判断可能造成重大财务影响，开发支出核算的准确性可能存在重大错报。因此，我们将房地产开发支出核算的准确性作为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产开发支出，我们实施的审计程序主要包括：

- 了解公司针对房地产开发业务的内控流程，并对其中关键控制的设计及实施和运行有效性进行测试；
- 取得房地产开发支出中重大项目的成本预算、监理报告、工程进度单以及施工合同等与公司财务记录中的开发支出金额、工程进度进行核对，确认是否不存在重大差异；
- 对重大房地产项目进行现场勘查，访谈项目管理人员，了解项目施工进度等，检查工程实际进度与监理报告是否不存在重大差异；
- 取得已完工项目的竣工结算审价报告，并与公司财务记录中的项目完工结转金额比对，确认是否一致。



四、其他信息

金桥股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括金桥股份公司2025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

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

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

治理层负责监督金桥股份公司的财务报告过程。

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：



六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

(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，就可能对金桥股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金桥股份公司不能持续经营。

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

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

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

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

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



(此页无正文)



中国注册会计师
(项目合伙人)

李倩 

中国注册会计师

莫成 

中国，上海

2026年4月17日



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2025年12月31日 合并	2024年12月31日 合并	2025年12月31日 公司	2024年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	5.1/15.1	3,317,731,709.19	4,823,430,152.53	1,955,069,664.29	2,556,519,140.70
交易性金融资产	5.2/15.2	37,385,116.68	1,821,309,519.82	37,385,116.68	1,637,785,353.85
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	5.3/15.3	366,007,162.79	187,223,934.61	253,265,214.41	75,087,827.01
应收款项融资					
预付款项	5.4/15.4	999,749.08	1,908,584.82	-	848,233.03
其他应收款	5.5/15.5	30,548,987.39	26,780,379.45	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21
其中: 应收利息		-	-	-	-
应收股利					
存货	5.6/15.6	22,362,379,090.85	22,819,408,024.68	64,815,534.29	63,631,996.57
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	5.7/15.7	1,181,329,968.33	964,704,770.63	56,599,165.36	34,591,020.87
流动资产合计		27,296,381,784.31	30,644,765,366.54	8,714,597,060.29	12,321,606,469.24
非流动资产					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款		-	-	-	-
长期股权投资	5.8/15.8	28,715,834.00	25,757,239.30	3,381,118,795.75	3,331,343,863.42
其他权益工具投资	5.9/15.9	1,517,586,069.55	1,470,068,604.63	1,517,586,069.55	1,470,068,604.63
其他非流动金融资产	5.10/15.10	1,002,625,921.31	952,080,624.74	922,855,691.54	952,080,624.74
投资性房地产	5.11/15.10	14,286,254,966.53	12,219,846,956.12	8,643,342,765.67	7,083,268,024.71
固定资产	5.12/15.12	838,515,257.05	847,963,606.65	10,927,032.41	13,026,972.41
在建工程	5.13/15.13	1,671,523,248.09	1,363,351,079.54	1,671,523,248.09	915,572,149.27
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
使用权资产	5.14	175,619,307.87	203,721,025.27		
无形资产	5.15/15.14	177,329,991.34	179,438,727.20	24,031,307.38	21,675,282.71
其中: 数据资源					
开发支出		-	-	-	-
其中: 数据资源					
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用	5.16	45,693,494.20	34,454,618.41	-	-
递延所得税资产	5.17/15.15	427,862,748.32	692,893,337.28	-	189,522,774.54
其他非流动资产					
非流动资产合计		20,171,726,838.26	17,989,575,819.14	16,171,384,910.39	13,976,558,296.43
资产总计		47,468,108,622.57	48,634,341,185.68	24,885,981,970.68	26,298,164,765.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

第8页至第164页的财务报表由下列负责人签署:

法定代表人:

郭峰

主管会计工作负责人:

郭峰

会计机构负责人:

陈琳



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025年12月31日合并及公司资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

负债及所有者权益	附注	2025年12月31日 合并	2024年12月31日 合并	2025年12月31日 公司	2024年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	5.19/15.16	4,368,219,323.87	4,219,166,502.06	3,617,723,865.54	3,465,277,658.34
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据		-	-	-	-
应付账款	5.20/15.17	1,678,045,678.74	865,069,846.69	816,120,437.09	216,345,822.33
预收款项	5.21/15.18	175,607,770.82	165,889,267.96	66,925,964.20	64,084,297.81
合同负债	5.22	2,999,721,374.45	3,940,017,821.40	-	-
应付职工薪酬	5.23/15.19	27,840,371.17	28,600,542.42	10,000,000.00	9,700,000.00
应交税费	5.24/15.20	482,113,446.52	1,426,209,256.55	223,658,353.29	444,064,586.17
其他应付款	5.25/15.21	1,201,555,394.78	1,608,638,509.13	863,875,618.25	2,026,102,638.03
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	5.26/15.22	5,374,810,514.64	3,018,253,516.14	2,669,135,579.42	2,245,247,015.28
其他流动负债	5.27	264,997,823.84	354,337,488.70	-	-
流动负债合计		16,572,911,698.83	15,626,182,751.05	8,267,439,817.79	8,470,822,017.96
非流动负债					
长期借款	5.28/15.23	5,591,474,602.16	6,818,631,644.29	1,032,000,000.00	666,875,000.00
应付债券	5.29/15.24	4,937,821,466.67	6,247,139,388.89	3,295,095,666.67	4,546,174,888.89
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	5.30	176,114,531.60	196,455,076.90		
长期应付款	5.31	318,869,942.01	331,897,727.21	-	-
长期应付职工薪酬					
预计负债		-	-	-	-
递延收益	5.32/15.25	294,578,001.74	304,982,695.34	274,011,811.10	283,736,669.66
递延所得税负债	5.17/15.15	180,917,062.94	318,644,980.86	147,202,784.68	281,761,424.38
其他非流动负债					
非流动负债合计		11,499,775,607.12	14,217,751,513.49	4,748,310,262.45	5,778,547,982.93
负债合计		28,072,687,305.95	29,843,934,264.54	13,015,750,080.24	14,249,370,000.89
所有者权益					
股本	5.33/15.26	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	5.34/15.27	1,708,961,241.26	1,708,961,241.26	3,243,329,289.21	3,243,329,289.21
减：库存股	5.35/15.28	250,011,678.49	149,984,430.25	250,011,678.49	149,984,430.25
其他综合收益	5.36/15.29	807,931,032.92	772,292,934.24	813,262,778.84	777,624,680.16
专项储备					
盈余公积	5.37/15.30	1,882,793,903.06	1,846,684,719.14	1,876,074,008.29	1,839,964,824.37
未分配利润	5.38/15.31	9,906,092,359.14	9,223,589,672.21	5,065,164,599.59	5,215,447,508.29
归属于公司所有者权益合计		15,178,179,750.89	14,523,957,029.60	11,870,231,890.44	12,048,794,764.78
少数股东权益		4,217,241,565.73	4,266,449,891.54	-	-
所有者权益合计		19,395,421,316.62	18,790,406,921.14	11,870,231,890.44	12,048,794,764.78
负债和所有者权益总计		47,468,108,622.57	48,634,341,185.68	24,885,981,970.68	26,298,164,765.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025年度合并及公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025年度 合并	2024年度 合并	2025年度 公司	2024年度 公司
一、营业收入	5.39/15.32	5,964,911,229.67	2,724,786,282.83	1,040,034,776.44	1,028,491,741.00
减: 营业成本	5.39/15.322	4,050,310,570.17	1,335,835,287.27	420,267,894.68	539,567,016.17
税金及附加	5.40/15.33	227,617,383.03	341,059,798.46	99,702,794.45	93,917,454.50
销售费用	5.41/15.34	83,244,734.20	42,792,647.76	15,714,195.54	14,287,011.75
管理费用	5.42/15.35	147,462,282.36	139,131,700.32	107,148,048.80	102,668,791.21
研发费用					
财务费用	5.43/15.36	288,203,694.99	449,605,138.97	313,723,598.44	284,835,387.46
其中: 利息费用		325,305,725.90	490,939,093.50	330,588,606.34	305,807,596.84
利息收入		38,402,028.95	52,203,620.19	17,764,931.96	27,982,862.45
加: 其他收益	5.44/15.37	12,067,132.10	14,198,600.93	10,493,195.59	11,735,150.56
投资收益	5.45/15.38	65,041,597.42	870,987,102.33	57,884,838.24	966,157,739.34
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		5,425,484.79	3,023,840.30	-225,067.67	360,810.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			-		
净敞口套期收益					
公允价值变动收益	5.46/15.39	8,618,004.57	37,197,847.46	8,642,170.54	37,173,681.49
信用减值损失	5.47/15.40	145,427,687.85	4,323,446.06	148,895,274.05	2,927,345.32
资产减值损失			-		
资产处置收益	5.48	35,022.03	28,678.22	-	-
二、营业利润		1,399,262,008.89	1,343,097,385.05	309,393,722.95	1,011,209,996.62
加: 营业外收入	5.49/15.41	1,467,993.50	1,123,570.23	1,400.00	1,800.00
减: 营业外支出	5.50/15.42	547,030.61	465,482.12	230,000.00	150,000.00
三、利润总额		1,400,182,971.78	1,343,755,473.16	309,165,122.95	1,011,061,796.62
减: 所得税费用	5.51/15.43	375,877,809.13	365,736,666.22	68,437,230.12	244,116,233.98
四、净利润		1,024,305,162.65	978,018,806.94	240,727,892.83	766,945,562.64
(一) 按经营持续性分类:					
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,024,305,162.65	978,018,806.94	240,727,892.83	766,945,562.64
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类:					
1.归属于公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,073,513,488.46	1,001,950,138.86		
2.少数股东损益(亏损以“-”号填列)		-49,208,325.81	-23,931,331.92		
五、其他综合收益的税后净额	5.36/15.29	35,638,098.68	198,563,689.35	35,638,098.68	198,563,689.35
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		35,638,098.68	198,563,689.35	35,638,098.68	198,563,689.35
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		35,638,098.68	198,563,689.35	35,638,098.68	198,563,689.35
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		35,638,098.68	198,563,689.35	35,638,098.68	198,563,689.35
4.企业自身信用风险公允价值变动					
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益					
2.其他债权投资公允价值变动					
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-			
4.其他债权投资信用减值准备					
5.现金流量套期储备					
6.外币财务报表折算差额					
7.其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		1,059,943,261.33	1,176,582,496.29	276,365,991.51	965,509,251.99
归属于公司所有者的综合收益总额		1,109,151,587.14	1,200,513,828.21		
归属于少数股东的综合收益总额		-49,208,325.81	-23,931,331.92		
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)					
(一) 基本每股收益	16.2	0.9646	0.8931		
(二) 稀释每股收益	16.2	0.9646	0.8931		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025年度 合并	2024年度 合并	2025年度 公司	2024年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		5,409,680,217.03	5,404,862,418.88	1,074,076,194.61	1,093,378,762.91
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5.52.1.1	778,871,599.51	68,022,266.00	17,764,931.96	30,386,272.52
经营活动现金流入小计		6,188,551,816.54	5,472,884,684.88	1,091,841,126.57	1,123,765,035.43
购买商品、接受劳务支付的现金		5,331,266,131.72	4,539,061,394.96	2,160,264,645.20	647,722,166.95
支付给职工以及为职工支付的现金		118,630,334.77	127,550,854.81	90,620,949.94	85,140,317.66
支付的各项税费		1,756,279,883.53	919,589,952.48	392,935,079.15	214,422,666.96
支付其他与经营活动有关的现金	5.52.1.2	869,197,578.98	1,085,725,190.14	28,406,372.26	39,222,386.64
经营活动现金流出小计		8,075,373,929.00	6,671,927,392.39	2,672,227,046.55	986,507,538.21
经营活动产生的现金流量净额		-1,886,822,112.46	-1,199,042,707.51	-1,580,385,919.98	137,257,497.22
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		6,060,464,081.52	1,487,745,875.05	5,605,228,104.57	2,602,755,875.05
取得投资收益所收到的现金		44,784,972.97	37,232,056.53	42,318,082.88	35,547,499.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		37,499.91	627,085.32	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,103,220,551.82	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	1,910,313,531.00	1,656,946,875.98
投资活动现金流入小计		6,105,286,554.40	2,628,825,568.72	7,557,859,718.45	4,295,250,250.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,036,555.31	56,534,563.18	11,294,787.87	29,927,599.75
投资支付的现金		4,300,000,000.00	3,326,500,000.00	4,000,000,000.00	3,267,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	300,700,000.00	143,600,000.00
投资活动现金流出小计		4,314,036,555.31	3,383,034,563.18	4,311,994,787.87	3,441,027,599.75
投资活动产生的现金流量净额		1,791,249,999.09	-754,208,994.46	3,245,864,930.58	854,222,650.43
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	119,050,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	119,050,000.00	-	-
取得借款收到的现金		6,799,423,096.92	6,863,233,707.44	3,955,600,000.00	3,690,000,000.00
发行债券收到的现金		2,496,129,000.00	2,580,000,000.00	2,496,129,000.00	2,580,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5.52.3.1	100,000,000.00	10,000,000.00	-	1,404,090,513.31
筹资活动现金流入小计		9,395,552,096.92	9,572,283,707.44	6,451,729,000.00	7,674,090,513.31
偿还债务支付的现金		9,320,640,095.28	4,737,208,000.00	6,758,050,000.00	3,778,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		882,991,692.58	1,185,049,827.88	637,473,174.66	957,882,841.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	5.52.3.2	412,206,122.35	156,127,009.64	1,323,109,161.44	1,931,984,430.25
筹资活动现金流出小计		10,615,837,910.21	6,078,384,837.52	8,718,632,336.10	6,667,917,271.28
筹资活动产生的现金流量净额		-1,220,285,813.29	3,493,898,869.92	-2,266,903,336.10	1,006,173,242.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-39,185.05	135,761.12	-25,150.91	126,339.47
五、现金及现金等价物净增加额		-1,315,897,111.71	1,540,782,929.07	-601,449,476.41	1,997,779,729.15
加：期初现金及现金等价物余额		3,842,672,419.57	2,301,889,490.50	2,556,519,140.70	558,739,411.55
六、期末现金及现金等价物余额	5.53.3/15.44.2	2,526,775,307.86	3,842,672,419.57	1,955,069,664.29	2,556,519,140.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



上海金钟出口加工区开发股份有限公司
2022年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期						上期								
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	所有者权益合计	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他					优先股	永续债	其他				
一、 上期期末余额	1,122,412,893.00	-	-	-	3,243,329,289.21	149,984,430.25	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	-	-	-	3,243,329,289.21	-	5,203,319,129.05	11,873,045,292.05
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、 本期期初余额	1,122,412,893.00	-	-	-	3,243,329,289.21	149,984,430.25	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	-	-	-	3,243,329,289.21	-	5,203,319,129.05	11,873,045,292.05
三、 本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(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. 回购购回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、 本期期末余额	1,122,412,893.00	-	-	-	3,243,329,289.21	250,011,678.49	1,122,412,893.00	1,122,412,893.00	-	-	-	3,243,329,289.21	149,984,430.25	5,215,447,508.29	12,048,794,764.78

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。



上海金泰出口加工区开发股份有限公司
2023年度合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	本期										上期										
	归属于上市公司所有者权益					归属于上市公司所有者权益					归属于上市公司所有者权益					归属于上市公司所有者权益					
	股本	其他权益工具 优先股	其他 永续债	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	股本	其他权益工具 优先股	其他 永续债	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	
一、上期期末余额	1,122,412,893.00	-	-	1,798,961,241.26	149,984,430.25	772,292,932.24	-	1,846,684,719.14	9,222,589,672.21	4,266,449,891.54	18,796,486,921.14	-	-	-	1,798,961,241.26	-	573,729,244.89	-	1,731,642,884.75	8,976,456,786.75	16,978,884,284.11
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,122,412,893.00	-	-	1,798,961,241.26	149,984,430.25	772,292,932.24	-	1,846,684,719.14	9,222,589,672.21	4,266,449,891.54	18,796,486,921.14	-	-	1,798,961,241.26	-	573,729,244.89	-	1,731,642,884.75	8,976,456,786.75	16,978,884,284.11	
三、本期增减变动金额	-	-	-	100,027,248.24	100,027,248.24	35,638,698.68	-	36,109,183.92	682,502,686.93	-49,208,325.81	695,014,395.48	-	-	149,984,430.25	149,984,430.25	198,563,682.35	-	115,041,834.39	247,132,285.46	1,812,322,717.00	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	35,638,698.68	-	-	1,073,513,488.46	-49,208,325.81	1,059,943,261.33	-	-	-	-	198,563,682.35	-	-	1,001,950,138.86	-23,913,331.92	1,176,587,496.29
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	100,027,248.24	100,027,248.24	-	-	-	-	-	-100,027,248.24	-	-	149,984,430.25	149,984,430.25	-	-	-	-	-	1,425,500,000.00
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,425,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.取得的其他权益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-100,027,248.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	36,109,183.92	-391,010,801.53	-	-100,027,248.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-354,901,617.61	-	-554,901,617.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	1,122,412,893.00	-	-	1,798,961,241.26	250,011,678.49	807,931,630.92	-	1,882,793,903.06	9,906,092,359.14	4,217,241,565.73	19,395,421,316.62	-	-	1,798,961,241.26	149,984,430.25	772,292,932.24	-	1,846,684,719.14	9,222,589,672.21	4,266,449,891.54	18,796,486,921.14

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。



1 公司基本情况

1.1 公司概况

1.1.1 注册地: 中国(上海)自由贸易试验区金桥路 27 号 10 幢 107 室

1.1.2 组织形式: 股份有限公司(外商投资、上市)

1.1.3 总部地址: 中国(上海)自由贸易试验区新金桥路 27 号 18 号楼

1.1.4 公司设立情况

上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是由上海金桥(集团)有限公司(原名为上海金桥出口加工区开发公司)和上海国际信托投资有限公司发起设立,于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会“沪建经(92)第 431 号”文批准采用公开募集方式在上海注册成立的股份有限公司。本公司成立时股本为 3 亿元,股票于 1993 年 3 月 26 日在上海证券交易所上市交易。1993 年 8 月 13 日,经上海市外国投资工作委员会发出的《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司由股份制变更为中外合资股份制企业 and 增资的批复》,同意本公司发行人民币特种股票(B 股) 1.1 亿股,股本由 3 亿元增加为 4.1 亿元。本公司的营业执照注册号为 913100001322093592。

经过历年数次配股和股票股利分配等,至 2021 年末本公司的总股本为 1,122,412,893.00 元,计 1,122,412,893 股。其中人民币普通股为 850,236,703 股,占总股份的 75.75%;境内上市的外资股为 272,176,190 股,占总股份的 24.25%。以上股份于 2021 年 12 月 31 日全部为无限售条件的流通股股份。

本公司的母公司为上海金桥(集团)有限公司,最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

1.1.5 企业的业务性质和主要经营活动

1.1.5.1 业务性质: 房地产业。

1.1.5.2 营业范围: 许可项目: 房地产开发经营; 保税仓库经营; 餐饮服务; 住宿服务; 住宅室内装饰装修。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 住房租赁; 非居住房地产租赁; 物业管理; 停车场服务; 市政设施管理; 房地产咨询; 工程管理服务; 商业综合体管理服务; 咨询策划服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

1.1.5.3 主要经营活动: 在上海从事房地产开发、经营、销售及出租。

1.1.6 本财务报告的批准报出日: 2026 年 4 月 17 日。本公司的营业期限: 1993 年 10 月 7 日至不约定期限。



2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

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

2.2 持续经营

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

3 重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示

本公司从事上海金桥开发区及碧云国际社区的开发建设、招商引资和服务运营工作, 致力于打造上海最重要的先进制造业基地、最适宜国际家庭居住的碧云国际社区和国际一流的产城融合示范区。本公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注 3.30 “收入” 各项描述。关于管理层所作出的重要会计政策和估计的变更说明, 请参阅附注 3.34 “重要会计政策、会计估计的变更”。

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

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 营业周期

12 个月

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.5 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额大于等于 500 万元
重要的在建工程	金额大于等于 1 亿元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额大于等于 5,000 万元
重要的投资活动项目	金额大于等于 1 亿元
重要的非全资子公司	资产总额大于等于 10 亿元

3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.6.1 同一控制下的企业合并

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

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 (续)

3.6.2 非同一控制下的企业合并

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

3.6.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

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

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

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.7.1 合并范围

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 (续)

3.7.2 控制的依据

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

3.7.3 决策者和代理人

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

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

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的, 该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下, 综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.7.4 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

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

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 (续)

3.7.5 合并程序

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

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

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

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制现金流量表时, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表; 同时对比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 (续)

3.7.5 合并程序 (续)

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

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

3.7.6 特殊交易会计处理

3.7.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

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

3.7.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资, 在合并财务报表中, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 应当调整资本公积 (资本溢价或股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

3.7.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时, 对于剩余股权的处理

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 (续)

3.7.6 特殊交易会计处理 (续)

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

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

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

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

- 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。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.8 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.8.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.8.2 共同经营参与方的会计处理

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;
- 5) 确认单独所发生的费用, 以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.9 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.10 外币业务和外币报表折算

3.10.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

3.10.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币, 所有者权益中除未分配利润项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目, 采用当期平均汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用当期平均汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具

3.11.1 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。

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

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;
- 3) 该金融资产已转移, 且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, 但是, 本公司未保留对该金融资产的控制。

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

3.11.2 金融资产的分类

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为以下三类:

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

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产:

- (1) 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。
- (2) 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.2 金融资产的分类 (续)

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (债务工具投资)

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:

(1) 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。

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

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

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1) 项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2) 项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (债务工具投资) 之外的金融资产, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时, 本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (非交易性权益工具投资), 并按照规定确认股利收入。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3.11.3 金融负债的分类

除下列各项外, 本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.3 金融负债的分类 (续)

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

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

3.11.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具, 是指嵌入到非衍生工具 (即主合同) 中的衍生工具。

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

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

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
- 2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3.11.5 金融工具的重分类

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.6 金融工具的计量

1) 初始计量

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

2) 后续计量

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

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

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

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备 (仅适用于金融资产)。

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.7 金融工具的减值

1) 减值项目

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:

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (2) 租赁应收款。
- (3) 贷款承诺和财务担保合同。

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

2) 减值准备的确认和计量

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.7 金融工具的减值 (续)

2) 减值准备的确认和计量 (续)

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

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

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备, 但在当期资产负债表日, 该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的, 本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备, 由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.7 金融工具的减值 (续)

3) 信用风险显著增加

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

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

4) 应收票据及应收账款减值

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

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

应收账款组合:

组合名称	确定组合依据
应收账款组合 1	账龄组合
应收账款组合 2	合并范围内关联方组合

5) 其他应收款减值

按照 3.11.7 2) 中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 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:

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.7 金融工具的减值 (续)

6) 合同资产减值

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

3.11.8 利得和损失

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

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资, 且本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (债务工具投资), 其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时, 才能确认股利收入并计入当期损益:

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.8 利得和损失 (续)

对于本公司将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理:

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

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

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

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

3.11.9 报表列示

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 金融工具 (续)

3.11.9 报表列示 (续)

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资, 在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债, 以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 在“交易性金融负债”科目列示。

3.11.10 权益工具

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

3.12 应收票据

3.12.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 3.11 金融工具

3.13 应收账款

3.13.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 3.11 金融工具

3.14 应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时, 本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 相关具体会计处理方式见 3.11 金融工具, 在报表中列示为应收款项融资:

- 1) 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付;
- 2) 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

3.15 其他应收款

3.15.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 3.11 金融工具



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.16 存货的类别

3.16.1 存货的分类

本公司的存货分为开发产品、开发成本及低值易耗品等。开发产品包括达到预定可销售状态的
土地开发产品、物业(房屋)开发产品;开发成本包括未达到预定可销售状态的土地开发成本、物
业(房屋)开发成本、公共配套设施等。低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。

3.16.2 存货成本的核算方法

存货按照购建时的实际成本进行初始计量。存货发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

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

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

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

(4) 为土地开发、房地产开发项目借入资金,符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用,
按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定处理,详见本附注 3.23。

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

3.16.3 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.16.4 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值是指在日常活动
中,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。

为生产而持有的材料等,用其生产的产成品的可变现净值高于成本的,该材料仍然按照成本计量;
材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的,该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的
数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.17 合同资产

3.17.1 合同资产的确认方法及标准

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

3.17.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 3.11 金融工具

3.18 合同成本

3.18.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

- 1) 该成本与一份当期或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2) 该成本增加了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，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。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（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

3.18.2 与合同成本有关的资产的摊销

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.18 合同成本 (续)

3.18.3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时, 首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的, 超出部分应当计提减值准备, 并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化, 使得前述差额高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

3.19 长期股权投资

3.19.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策, 则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不视为共同控制。

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

3.19.2 初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资, 应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用, 应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.19 长期股权投资 (续)

3.19.3 后续计量及损益确认方法

3.19.3.1 成本法后续计量

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

3.19.3.2 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算, 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的初始投资成本; 长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时, 投资方取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 投资方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; 投资方对于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所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的, 按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时, 与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的, 全额确认。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.19 长期股权投资 (续)

3.19.3 后续计量及损益确认方法 (续)

3.19.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

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

3.19.3.4 处置部分股权的处理

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

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

3.19.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示, 公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资, 采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资, 不再符合持有待售资产分类条件的, 从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.19.3.6 处置长期股权投资的处理

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.20 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、自行建造或开发完成后用于出租的建筑物等。

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

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

类 别	建筑物结构	预计使用寿命(年)	年折旧(摊销)率(%)
房屋及建筑物:			
高层办公楼	钢 混	40	2.5
商品住宅	钢 混	40	2.5
商品住宅	砖 木	20	5
商业用房	轻 钢	20	5
商业用房	钢 混	40	2.5
通用厂房	轻 钢	20	5
通用厂房	钢 混	20	5
土地使用权:			
工业用地	-	50	2
综合用地	-	50	2
科教用地	-	50	2
住宅用地	-	70	1.43

当投资性房地产剩余使用年限低于预计使用寿命时按剩余使用年限进行折旧(摊销)。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.21 固定资产

3.21.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的予以确认:

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

3.21.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.38-4.75
固定资产装修	年限平均法	5	-	20
机器设备	年限平均法	4-10	5	9.5-23.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
其他设备	年限平均法	5	5	19

3.21.3 其他说明

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

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

3.22 在建工程

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

类别	转为投资性房地产或固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	(1) 主体建设工程及配套工程已实质上完工; (2) 建设工程在达到预定设计要求, 经相关单位及政府部门验收; (3) 建设工程达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的, 自达到预定可使用状态之日起, 根据工程实际造价按预估价值转入投资性房地产或固定资产。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.23 借款费用

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

在资本化期间内, 专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额; 一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.24 无形资产

3.24.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

项目	预计使用寿命	确定依据	摊销方法
土地使用权	33-70 年	预计可使用期限	直线法
软件使用权	5-10 年	预计受益期限	直线法

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

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

3.24.2 内部研究、开发支出会计政策

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性, 分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益; 开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 确认为无形资产:

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

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

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.25 长期资产减值

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

3.26 长期待摊费用

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

长期待摊费用性质	摊销方法	摊销年限
装修费	直线法	3-10 年

3.27 合同负债

3.27.1 合同负债的确认方法

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.28 职工薪酬

3.28.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

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

3.28.2 离职后福利的会计处理方法

3.28.2.1 设定提存计划

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

3.28.2.2 本公司未设定受益计划。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.28 职工薪酬 (续)

3.28.3 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

- 1) 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。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3.28.4 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利, 采用设定提存计划条件, 按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的, 公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务; 长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的, 公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

本公司未设定其他重大的长期职工福利。

3.29 预计负债

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.30 收入

3.30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

3.30.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则

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

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

- 1) 客户在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商品或服务。
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途, 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, 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, 在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 公司考虑下列迹象:

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

3.30.1.2 收入计量原则

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.30 收入 (续)

3.30.1 收入确认和计量所采用的会计政策 (续)

3.30.1.2 收入计量原则 (续)

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

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

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

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

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.30 收入 (续)

3.30.1 收入确认和计量所采用的会计政策 (续)

3.30.1.3 收入确认的具体方法

3.30.1.3.1 按时点确认的收入

3.30.1.3.1.1 转让土地使用权、销售物业 (房产) 的收入

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

3.30.1.3.1.2 出租土地使用权和物业 (房产) 收入

详见本附注 3.33.3。

3.30.1.3.1.3 酒店公寓服务收入

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

3.30.1.3.2 按履约进度确认的收入

本公司与客户之间的提供物业管理服务合同通常包含承诺在合同约定期限内提供服务的履约义务, 由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 在履行履约义务的期间确认收入。

3.31 政府补助

3.31.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.31 政府补助 (续)

3.31.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3.31.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

3.31.4 政府补助在利润表中的核算

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

3.31.5 政府补助退回的处理

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

3.32 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.33 租赁

3.33.1 租赁的识别

租赁, 是指在一定期间内, 出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

3.33.2 本公司作为承租人的会计处理方法

3.33.2.1 初始确认

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

3.33.2.2 租赁变更

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

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的, 在租赁变更生效日, 本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊, 重新确定变更后的租赁期; 并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现, 以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时, 本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率; 无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的, 本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响, 本公司区分以下情形进行会计处理:

- 1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的, 承租人应当调减使用权资产的账面价值, 并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。
- 2) 其他租赁变更导致租赁负债重新计量的, 承租人相应调整使用权资产的账面价值。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.33 租赁 (续)

3.33.2 本公司作为承租人 (续)

3.33.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

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

3.33.2.4 使用权资产

使用权资产, 是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

- 1) 租赁负债的初始计量金额;
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额, 存在租赁激励的, 扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 3) 承租人发生的初始直接费用;
- 4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本, 属于为生产存货而发生的除外。

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

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

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

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

本公司在确定使用权资产的折旧年限时, 遵循以下原则: 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧; 无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.33 租赁 (续)

3.33.2.5 租赁负债

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

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

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

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

- 1) 本公司自身情况, 即集团的偿债能力和信用状况;
 - 2) “借款”的期限, 即租赁期;
 - 3) “借入”资金的金额, 即租赁负债的金额;
 - 4) “抵押条件”, 即标的资产的性质和质量;
 - 5) 经济环境, 包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。
- 本公司以银行贷款利率为基础, 考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

在租赁期开始日后, 本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:

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

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用, 并计入当期损益, 但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率, 或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时, 本公司所采用的修订后的折现率。

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

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



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.33 租赁 (续)

3.33.3 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法

在租赁开始日, 本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

3.33.3.1 经营租赁会计处理

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

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

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

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

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的, 本公司自变更生效日开始, 将其作为一项新的租赁进行会计处理, 与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.33 租赁 (续)

3.33.3 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法 (续)

3.33.3.2 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3.33.4 转租赁

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

3.33.5 售后租回

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分, 计量售后租回所形成的使用权资产, 并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为承租人继续确认被转让资产, 同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“3.11 金融工具”。

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为出租人对资产购买进行会计处理, 并根据前述“本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为出租人不确认被转让资产, 但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“3.11 金融工具”附注。



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.34 重要会计政策、会计估计的变更

3.34.1 重要会计政策变更

本公司报告期重要会计政策未发生变更。

3.34.2 重要会计估计变更

本公司报告期无重要会计估计变更事项。

3.35 重大会计判断和估计

本公司在运用上述的会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对下述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日, 会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有:



3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.35 重大会计判断和估计 (续)

1) 土地和房屋开发成本

本公司确认土地开发成本和房屋开发成本时, 由于存在跨期建设的情况, 需要根据项目实际进度确认开发成本。本公司按照资产负债表日的项目状况和市场情况对项目进度进行估计时, 这需要管理层运用大量的判断。当开发项目的实际进度和估计进度不一致时, 其差额将影响当期资产账面余额与当期损益。

2) 投资性房地产的使用寿命

本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限历史经验为基础, 并可能因使用情况发生变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时, 本公司将作为会计估计变更处理。

3) 土地增值税

本公司存在土地增值税应税行为尚未与税务部门进行土地增值税清算的情况, 管理层需对土地增值税的计提作出重大估计。本公司所确认的土地增值税是基于管理层的最佳估计, 最终土地增值税的清算结果可能与记录的金额不同, 而该差异也将影响相关期间计提的所得税。

4) 递延所得税资产的确认

于本期末及期初, 本公司已确认递延所得税资产分别为 427,862,748.32 元及 692,893,337.28 元。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及可抵扣暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如果未来产生的实际盈利高于或低于预期, 则可能需要额外确认或转回递延所得税资产。此外, 如本附注 5.17.3 所示, 于本期末及期初, 由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性, 部分子公司的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。



4 税项

4.1 主要税种及税率

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

注1: 根据国家税务总局国税发【2010】53号“关于加强土地增值税征管工作的通知”和上海市地方税务局公告【2010】1号“关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法”, 自2010年10月1日起按不同的销售价格确定土地增值税预征率。除保障性住房外, 住宅开发项目销售均价低于项目所在区域(区域按外环内、外环外划分)上一年度新建商品住房平均价格的, 预征率为2%; 高于但不超过1倍的, 预征率为3.5%; 超过1倍的, 预征率为5%。本公司按主管税务部门通知要求, 按3.5%预征率预交土地增值税。

注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号的规定, 对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额, 按20%的税率缴纳企业所得税政策, 延续执行至2027年12月31日。子公司上海盛讯投资有限公司满足小型微利企业标准, 本年度按照上述政策计缴企业所得税。



5 合并财务报表项目附注

本附注期初余额系 2025 年 1 月 1 日余额, 期末余额系 2025 年 12 月 31 日余额, 本期发生额系 2025 年度发生额, 上期发生额系 2024 年度发生额。若无特别说明, 2025 年 1 月 1 日余额与 2024 年 12 月 31 日余额一致。

5.1 货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	-	-	25,399.04	-	-	27,546.44
银行存款						
人民币	-	-	3,307,216,170.50	-	-	4,718,078,350.10
美 元	523,460.91	7.0288	3,679,302.02	607,600.78	7.1884	4,367,677.45
小 计	-	-	3,310,895,472.52	-	-	4,722,446,027.55
其他货币资金						
定期存款	-	-	-	-	-	-
保函保证金	-	-	5,621,252.02	-	-	928,200.00
存出投资款	-	-	1,189,585.61	-	-	100,028,378.54
小 计			6,810,837.63			100,956,578.54
存放财务公司存款	-	-	-	-	-	-
合 计			3,317,731,709.19			4,823,430,152.53
其中: 存放在境外的款项总额			-			-

5.1.1 货币资金期末余额比期初余额减少 1,505,689,443.34 元, 减少比例为 31.22%, 主要系经营活动和筹资活动的现金流出大于投资活动的现金流入所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.2 交易性金融资产

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	37,385,116.68	1,821,309,519.82	-
其中: 债务工具投资	37,385,116.68	1,821,309,519.82	-
权益工具投资	-	-	-
合 计	37,385,116.68	1,821,309,519.82	-

5.2.1 交易性金融资产期末余额比期初余额减少 1,783,924,403.14 元, 减少比例为 97.95%, 主要系上期购买的结构性存款本期赎回所致。

5.3 应收账款

5.3.1 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	206,611,659.01	177,340,087.93
1 至 2 年	10,968,346.73	18,204,923.39
2 至 3 年	12,306,211.08	14,837,897.13
3 至 5 年	12,750,404.63	2,167,619.88
5 年以上	165,098,160.67	166,263,377.85
小 计	407,734,782.12	378,813,906.18
减: 坏账准备	41,727,619.33	191,589,971.57
合 计	366,007,162.79	187,223,934.61



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.3 应收账款 (续)

5.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	174,342,451.11	42.76	26,991,105.28	15.48	147,351,345.83	8.56	32,411,434.84	100.00	-
按组合计提坏账准备	233,392,331.01	57.24	14,736,514.05	6.31	218,655,816.96	91.44	346,402,471.34	45.95	187,223,934.61
其中:									
组合 1: 账龄组合	233,392,331.01	57.24	14,736,514.05	6.31	218,655,816.96	91.44	346,402,471.34	45.95	187,223,934.61
合计	407,734,782.12	100.00	41,727,619.33	10.23	366,007,162.79	100.00	378,813,906.18	50.58	187,223,934.61

按单项计提坏账准备

名称	期末余额		计提理由
	账面余额	坏账准备	
上海富友金融服务集团股份有限公司	147,351,345.83	-	已按合同履行付款义务
上海联家超市有限公司	15,100,900.00	15,100,900.00	预计无法收回
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限公司	6,008,065.36	6,008,065.36	预计无法收回
上海索朗太阳能科技有限公司	3,280,036.40	3,280,036.40	预计无法收回
点视投资 (上海) 有限公司	2,602,103.52	2,602,103.52	预计无法收回
合计	174,342,451.11	26,991,105.28	

按单项计提坏账准备的说明: 详见本附注 3.11.7。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.3 应收账款 (续)

5.3.2 按坏账计提方法分类披露 (续)

按组合计提坏账准备:

组合 1: 账龄组合

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	206,611,659.01	2,779,839.34	1.35
1 至 2 年	10,968,346.73	1,645,252.01	15.00
2 至 3 年	5,601,938.26	2,016,697.77	36.00
3 至 5 年	4,353,777.45	2,438,115.37	56.00
5 年以上	5,856,609.56	5,856,609.56	100.00
合 计	233,392,331.01	14,736,514.05	6.31

按组合计提坏账的确认标准及说明: 详见本附注 3.11.7。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.3 应收账款 (续)

5.3.3 坏账准备的情况

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	
按单项计提坏账准备	32,411,434.84	-	-5,420,329.56	-	26,991,105.28
按组合计提坏账准备	159,178,536.73	2,909,323.15	-147,351,345.83	-	14,736,514.05
其中:					
组合 1: 账龄组合	159,178,536.73	2,909,323.15	-147,351,345.83	-	14,736,514.05
合计	191,589,971.57	2,909,323.15	-152,771,675.39	-	41,727,619.33

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
上海富友金融服务集团股份有限公司	147,351,345.83	已按合同履行付款义务	-	按存续期的预期信用损失计提坏账准备

5.3.4 本期无实际核销的应收账款。

5.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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
上海富友金融服务集团股份有限公司	147,351,345.83	-	147,351,345.83	36.14	-
上海联家超市有限公司	15,100,900.00	-	15,100,900.00	3.70	15,100,900.00
上海图双精密装备有限公司	7,741,915.65	-	7,741,915.65	1.90	232,257.47
上海引望智能技术有限公司	6,271,588.82	-	6,271,588.82	1.54	188,147.66
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限公司	6,008,065.36	-	6,008,065.36	1.47	6,008,065.36
合计	182,473,815.66	-	182,473,815.66	44.75	21,529,370.49

5.3.6 本报告期末应收账款中无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位和关联方款项。

5.3.7 应收账款期末余额比期初余额增加 178,783,228.18 元, 增加比例为 95.49%, 增加主要系本期转回了上海富友金融服务集团股份有限公司应收账款坏账准备所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.4 预付款项

5.4.1 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	991,749.08	99.20	991,850.09	51.97
1 至 2 年	8,000.00	0.80	916,734.73	48.03
合 计	999,749.08	100.00	1,908,584.82	100.00

5.4.2 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况:

本期末预付款项前五名余额合计为 979,868.91 元, 占期末预付款项总额的 98.01%。

5.4.3 本报告期末预付款项中无预付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

5.4.4 预付款项期末余额比期初余额减少 908,835.74 元, 减少比例为 47.62%, 减少主要系预付的软件采购款本期结转所致。

5.5 其他应收款

5.5.1 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	30,548,987.39	26,780,379.45
合 计	30,548,987.39	26,780,379.45



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.5 其他应收款 (续)

5.5.2 其他应收款

5.5.2.1 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	18,184,937.93	13,520,990.17
1 至 2 年	7,997,163.16	7,489,999.51
2 至 3 年	3,899,730.05	1,792,327.30
3 至 5 年	13,837,595.42	13,221,633.39
5 年以上	2,944,898.95	2,636,102.81
小 计	46,864,325.51	38,661,053.18
减: 坏账准备	16,315,338.12	11,880,673.73
合 计	30,548,987.39	26,780,379.45

5.5.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收代垫款	40,015,972.89	32,652,304.72
保证金	6,848,352.62	6,008,748.46
小 计	46,864,325.51	38,661,053.18
减: 坏账准备	16,315,338.12	11,880,673.73
合 计	30,548,987.39	26,780,379.45



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.5 其他应收款 (续)

5.5.2 其他应收款 (续)

5.5.2.3 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	11,880,673.73	-	-	11,880,673.73
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	4,434,664.39	-	-	4,434,664.39
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025 年 12 月 31 日余额	16,315,338.12	-	-	16,315,338.12

各阶段划分依据和坏账准备计提比例: 详见本附注 3.11.7。

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: 详见本附注 3.11.7。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.5 其他应收款 (续)

5.5.2 其他应收款 (续)

5.5.2.4 其他应收款坏账准备的情况

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	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	11,880,673.73	4,434,664.39	-	-	-	16,315,338.12
其中:						
组合 1: 账龄组合	11,880,673.73	4,434,664.39	-	-	-	16,315,338.12
合计	11,880,673.73	4,434,664.39	-	-	-	16,315,338.12

其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

5.5.2.5 本期无实际核销的其他应收款。

5.5.2.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海航天设备制造总厂有限公司	保证金	4,923,800.00	1-2 年	10.51	738,570.00
OFFICE PARK II 现代软件园维修基金	代垫款	3,715,512.69	4-5 年	7.93	2,080,687.11
		13,690.20	1 年以内	0.03	410.71
		839,028.97	2-3 年	1.79	302,050.43
上海建工七建集团有限公司	代垫款	633,594.95	3-4 年	1.35	354,813.17
		819,186.79	4-5 年	1.75	458,744.60
		384,374.04	5 年以上	0.82	384,374.04
上海仁恒物业管理有限公司	代垫款	2,009,900.00	2-3 年	4.29	723,564.00
上海上房物业服务股份有限公司	代垫款	1,000,000.00	1-2 年	2.13	150,000.00
		500,000.00	5 年以上	1.07	500,000.00
合计		14,839,087.64		31.67	5,693,214.06

5.5.3 本报告期末其他应收款中无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位或关联方的款项。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.6 存货

5.6.1 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	19,471,013,657.72	-	19,471,013,657.72	20,676,464,671.69	-	20,676,464,671.69
开发产品	2,891,365,433.13	-	2,891,365,433.13	2,142,943,002.99	-	2,142,943,002.99
低值易耗品	-	-	-	350.00	-	350.00
合 计	22,362,379,090.85	-	22,362,379,090.85	22,819,408,024.68	-	22,819,408,024.68

5.6.2 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
上海临港综合区“E05-04,E06-01 地块”项目	2022 年 12 月	2027 年 12 月	约 28.18 亿元	1,851,892,092.65	1,765,649,335.56
上海临港综合区“E03B-01,E04A-01,E04B-01,E07-01,E08-01 地块”项目	2022 年 12 月	2027 年 12 月	约 57.72 亿元	3,374,613,518.94	3,169,778,430.73
上海临港综合区“E01-04,E02A-01,E03A-01 地块”项目	2022 年 12 月	2027 年 12 月	约 54.26 亿元	3,457,211,008.03	3,264,540,751.20
周浦碧云悦项目	2022 年 12 月	已竣工	约 42.84 亿元	-	3,908,163,592.14
虹口 135 住宅地块项目	2023 年 8 月	2026 年 6 月	约 28.89 亿元	2,653,087,137.47	2,444,816,416.63
虹口 138 住宅地块项目	2024 年 3 月	2026 年 12 月	约 41.20 亿元	3,587,819,988.17	3,247,707,882.38
祝桥镇 H-21 地块住宅项目	2024 年 5 月	2027 年 12 月	约 38.10 亿元	2,674,638,135.61	2,522,774,318.88
T5-10 地块在建项目 ^注	2016 年 08 月	2026 年 9 月	待定	297,485,456.96	285,585,900.74
金桥社区 Y001101 单元 08B-01 地块住宅、体育、社区公服新建项目	2025 年 6 月	2030 年	39.20 亿元	1,532,392,096.15	32,177,505.61
9#地块在建项目	2007 年 06 月	未完工	约 500 万元	5,053,650.40	5,053,650.40
区内滚动开发土地	-	-	-	36,820,573.34	30,216,887.42
合 计				19,471,013,657.72	20,676,464,671.69



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.6 存货 (续)

5.6.3 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
S11 碧云尊邸	2021 年 02 月	196,157,413.22	-	12,986,500.36	183,170,912.86
北郊未来产业园	2020 年 12 月	814,304,939.15	-	-	814,304,939.15
碧云壹零	2018 年 11 月	6,827,432.43	-	164,481.33	6,662,951.10
周浦碧云澧悦项目	2025 年 9 月	-	4,284,106,115.85	3,405,962,803.17	878,143,312.68
T4-02 金科园	2023 年 04 月	1,058,425,194.97	-	138,506,212.38	919,918,982.59
金桥及金杨街坊	1997 年至 1998 年	626,131.07	-	-	626,131.07
金桥地块	不适用	66,601,892.15	21,936,311.53	-	88,538,203.68
合 计		2,142,943,002.99	4,306,042,427.38	3,557,619,997.24	2,891,365,433.13



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.6 存货 (续)

5.6.4 计入开发成本的借款费用资本化金额

项 目	期初余额	本期增加	本期转入 开发产品	本年 销售转出	期末余额
开发成本	204,156,296.48	223,615,649.54	-	-	427,771,946.02

5.6.5 本公司本期末存货经测试未发生减值而毋须计提跌价准备。

5.6.6 截至 2025 年 12 月 31 日, 开发产品中金额为 814,304,939.15 元的 “北郊未来产业园” 项目已作为本附注 5.28.1.3 所述银行借款之抵押物。

5.6.7 截至 2025 年 12 月 31 日, 开发成本中金额为 1,851,892,092.65 元的 “上海临港综合区 E05-04,E06-01 地块” 项目已作为本附注 5.28.1.4 所述银行借款之抵押物。

5.6.8 截至 2025 年 12 月 31 日, 开发成本中金额为 3,374,613,518.94 元的 “上海临港综合区 E03B-01,E04A-01,E04B-01,E07-01,E08-01 地块” 项目已作为本附注 5.28.1.5 所述银行借款之抵押物。

5.6.9 截至 2025 年 12 月 31 日, 开发成本中金额为 3,457,211,008.03 元的 “上海临港综合区 E01-04,E02A-01,E03A-01 地块” 项目已作为本附注 5.28.1.6 所述银行借款之抵押物。

5.6.10 截至 2025 年 12 月 31 日, 开发成本中金额为 2,674,638,135.61 元的 “祝桥镇 H-21 地块住宅项目” 项目已作为本附注 5.28.1.7 所述银行借款之抵押物。

5.6.11 截至 2025 年 12 月 31 日, 开发成本中金额为 3,587,819,988.17 元的 “虹口 138 住宅地块项目” 项目已作为本附注 5.28.1.8 所述银行借款之抵押物。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.7 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	777,612,138.38	682,682,847.28
预缴税金	261,125,577.01	120,293,891.06
内部交易形成的土地增值税	134,693,761.88	143,202,651.73
合同取得成本-销售佣金	7,898,491.06	18,525,380.56
合 计	1,181,329,968.33	964,704,770.63



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.8 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						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
1. 联营企业										
上海新金桥物业经营 管理有限公司	20,540,379.58	-	-	5,657,802.25	-	-	-2,466,890.09	-	-	23,731,291.74
上海盛益私募基金管 理有限公司	4,693,080.13	-	-	-225,067.67	-	-	-	-	-	4,468,012.46
上海新金桥物业管理 有限公司 ^注	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海博瑞吉信息科技 有限公司	523,779.59	-	-	-7,249.79	-	-	-	-	-	516,529.80
合 计	25,757,239.30	-	-	5,425,484.79	-	-	-2,466,890.09	-	-	28,715,834.00

注: 上海新金桥物业管理有限公司本期实现的净利润分享额为-551.85 元 (2024 年-507.63 元), 截至 2025 年 12 月 31 日, 上海新金桥物业管理有限公司未确认的超额亏损份额为-1,131,857.67 元 (2024 年 12 月 31 日金额为-1,131,747.30 元)。



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.9 其他权益工具投资

5.9.1 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动			期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本期计入其他综合收益利得	本期计入其他综合收益损失	其他					
东方证券股份有限公司	1,312,912,888.32	-	-	42,271,816.48	-	-	1,355,184,704.80	27,352,351.84	95,418,140.11	-	初始确认时指定
国泰海通证券股份有限公司	89,985,131.00	-	-	9,167,386.00	-	-	99,152,517.00	2,074,724.20	944,540,962.50	-	初始确认时指定
交通银行股份有限公司	58,599,809.31	-	-	-3,921,737.56	-	-	54,678,071.75	4,037,127.15	44,391,269.25	-	初始确认时指定
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	3,310,840.00	-	-	-	-	-	3,310,840.00	-	-	-	初始确认时指定
国泰君安投资管理股份有限公司	5,259,936.00	-	-	-	-	-	5,259,936.00	-	-	-	初始确认时指定
上海华德美居超市有限公司 ^注	-	-	-	-	-	-	-	3,311,002.00	-	-	初始确认时指定
上海东申企业(集团)有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500,000.00	初始确认时指定
合计	1,470,068,604.63	-	-	47,517,464.92	-	-	1,517,586,069.55	36,775,205.19	1,084,350,371.86	7,500,000.00	

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



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.9 其他权益工具投资 (续)

5.9.2 上述本公司持有的东方证券股份有限公司 (“东方证券”)、国泰海通证券股份有限公司 (“国泰海通”) 和交通银行股份有限公司 (“交通银行”) 的股票, 期末公允价值按照上海证券交易所 2025 年度最后一个交易日收盘价确定。

5.10 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
上海浦东科技创新投资基金合伙企业 (有限合伙)	849,966,314.11	879,185,320.54
“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划” 的权益级资产支持证券	62,000,000.00	62,000,000.00
上海浦东智能制造一期私募投资基金合伙企业 (有限合伙)	29,770,229.77	-
江苏神州半导体科技股份有限公司	23,000,000.00	-
上海米峰激光科技有限公司	10,000,000.00	-
中科新松有限公司 (原名: 苏州海望科松创业投资合伙企业 (有限合伙))	9,889,377.43	9,895,304.20
上海元咏科技有限公司	7,000,000.00	-
上海辰仪测量技术有限公司	5,000,000.00	-
上海天漠技术有限公司	5,000,000.00	-
“国君华安资产-金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划” 的次级资产支持证券	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,002,625,921.31	952,080,624.74



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.11 投资性房地产

5.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	17,757,474,945.19	274,122,775.26	18,031,597,720.45
2.本期增加金额	2,570,699,958.50	-	2,570,699,958.50
(1) 外 购	-	-	-
(2) 在建工程转入	2,430,892,701.02	-	2,430,892,701.02
(3) 存货转入	138,506,212.38	-	138,506,212.38
(4) 其他增加	1,301,045.10	-	1,301,045.10
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处 置	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-
(3) 转让子公司减少	-	-	-
4.期末余额	20,328,174,903.69	274,122,775.26	20,602,297,678.95
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	5,715,086,862.76	96,663,901.57	5,811,750,764.33
2.本期增加金额	498,647,041.05	5,644,907.04	504,291,948.09
(1) 计提或摊销	498,647,041.05	5,644,907.04	504,291,948.09
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处 置	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-
(3) 转让子公司减少	-	-	-
4.期末余额	6,213,733,903.81	102,308,808.61	6,316,042,712.42
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	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	14,114,440,999.88	171,813,966.65	14,286,254,966.53
2.期初账面价值	12,042,388,082.43	177,458,873.69	12,219,846,956.12



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.11 投资性房地产 (续)

5.11.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

于 2025 年 12 月 31 日, 净值为 1,718,721,552.10 元的投资性房地产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证 (2024 年 12 月 31 日上述资产的净值为 1,872,023,923.89 元)。

5.11.3 截至 2025 年 12 月 31 日, 投资性房地产“OFFICE PARK II 金海园”项目中净值为 1,760,444,141.78 元的房屋产权及土地使用权已作为本附注 5.28.1.1 所述银行借款之抵押物。

5.11.4 截至 2025 年 12 月 31 日, 投资性房地产“T17B-06 新建商办楼 (第五中心)”项目中净值为 1,685,991,979.62 元的房屋建筑物及土地使用权已作为本附注 5.28.1.2 所述银行借款之抵押物。

5.11.5 截至 2025 年 12 月 31 日, 投资性房地产“北郊未来产业园”项目中净值为 1,036,908,387.57 元的房屋产权已作为本附注 5.28.1.3 所述银行借款之抵押物。

5.11.6 截至 2025 年 12 月 31 日, 投资性房地产“OFFICE PARK 总部园”项目中净值为 388,143,383.67 元的房屋产权及土地使用权已作为本附注 5.29.8 所述 CMBS 之抵押物。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.12 固定资产

5.12.1 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	固定资产装修	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合 计
一、账面原值:							
1.期初余额	1,249,285,913.37	134,940,953.65	617,515.91	3,667,777.71	68,733,320.28	32,542,826.72	1,489,788,307.64
2.本期增加金额	-	31,567,410.35	354,191.68	805.31	4,307,606.83	1,924,294.09	38,154,308.26
(1) 购 置	-	-	354,191.68	805.31	4,307,606.83	1,924,294.09	6,586,897.91
(2) 在建工程转入	-	31,567,410.35	-	-	-	-	31,567,410.35
3.本期减少金额	-	-	-	-	1,239,090.69	920,886.84	2,159,977.53
(1) 处置或报废	-	-	-	-	1,239,090.69	920,886.84	2,159,977.53
(2) 转让子公司减少	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	1,249,285,913.37	166,508,364.00	971,707.59	3,668,583.02	71,801,836.42	33,546,233.97	1,525,782,638.37
二、累计折旧							
1.期初余额	422,939,975.42	134,940,953.65	617,515.91	2,942,357.14	54,809,447.13	25,574,451.74	641,824,700.99
2.本期增加金额	38,837,277.37	-	138,550.57	260,634.16	5,812,093.13	1,662,712.04	46,711,267.27
(1) 计 提	38,837,277.37	-	138,550.57	260,634.16	5,812,093.13	1,662,712.04	46,711,267.27
3.本期减少金额	-	-	-	-	396,348.06	872,238.88	1,268,586.94
(1) 处置或报废	-	-	-	-	396,348.06	872,238.88	1,268,586.94
(2) 转让子公司减少	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	461,777,252.79	134,940,953.65	756,066.48	3,202,991.30	60,225,192.20	26,364,924.90	687,267,381.32
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	787,508,660.58	31,567,410.35	215,641.11	465,591.72	11,576,644.22	7,181,309.07	838,515,257.05
2.期初账面价值	826,345,937.95	-	-	725,420.57	13,923,873.15	6,968,374.98	847,963,606.65

5.12.2 本公司认为: 上述期末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。

5.12.3 于 2025 年 12 月 31 日, 净值为 517,389,696.67 元的固定资产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证 (2024 年 12 月 31 日上述资产的净值为 509,355,688.31 元)。

5.12.4 截至 2025 年 12 月 31 日, 固定资产“北郊未来产业园”项目中净值为 20,370,536.09 元的房屋产权已作为本附注 5.28.1.3 所述银行借款之抵押物。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.13 在建工程 (续)

5.13.2 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数 (万元)	期初余额	本期 增加金额	本年完工结转 或转出 ^①	期末余额	工程累计 投入占预算 比例 (%)	工程 进度	利息 资本化 累计金额	其中: 本期 利息资本化 金额	本期利息 资本化率 (%)	资金 来源
金桥社区 Y001101 单元 08A-02 地块商办新建项目	576,000	37,204,994.54	1,431,321,269.00	-	1,468,526,263.54	25.50	施工中	-	-	-	自有资金
T25 号地块通用厂房 改扩建项目	40,000	55,662,827.78	111,060,418.95	-	166,723,246.73	41.68	施工中	-	-	-	自有资金
17B-06 地块商办项目	-	785,743,295.68	900,248,683.94	1,685,991,979.62	-	100.00	已完工	40,022,883.32	18,879,541.67	2.28	自有资金 /借款
T30-02 地块通用厂房 改扩建项目	-	345,121,478.88	108,160,707.55	453,282,186.43	-	100.00	已完工	3,398,986.10	-	2.15	自有资金 /借款
T12B-03 地块通用厂房 改扩建项目	-	85,272,150.32	32,268,213.07	117,540,363.39	-	100.00	已完工	-	-	-	自有资金
合 计	616,000	1,309,004,747.20	2,583,059,292.51	2,256,814,529.44	1,635,249,510.27	—	—	43,421,869.42	18,879,541.67	—	—

注: 本年完工的重要项目均转入投资性房地产。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.14 使用权资产

5.14.1 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	222,758,422.23	222,758,422.23
2.本期增加金额	-	-
(1) 新增租赁	-	-
3.本期减少金额	3,649,842.04	3,649,842.04
(1) 处置	-	-
(2) 合同变更	3,649,842.04	3,649,842.04
4.期末余额	219,108,580.19	219,108,580.19
二、累计折旧		
1.期初余额	19,037,396.96	19,037,396.96
2.本期增加金额	24,451,875.36	24,451,875.36
(1) 计提	24,451,875.36	24,451,875.36
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 合同变更	-	-
4.期末余额	43,489,272.32	43,489,272.32
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	175,619,307.87	175,619,307.87
2.期初账面价值	203,721,025.27	203,721,025.27



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.15 无形资产

5.15.1 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件使用权	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	195,324,236.64	34,991,795.51	230,316,032.15
2.本期增加金额	-	9,119,772.53	9,119,772.53
(1) 购 置	-	9,119,772.53	9,119,772.53
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处 置	-	-	-
(2) 转让子公司减少	-	-	-
4.期末余额	195,324,236.64	44,111,568.04	239,435,804.68
二、累计摊销			
1.期初余额	38,455,742.87	12,421,562.08	50,877,304.95
2.本期增加金额	4,156,279.68	7,072,228.71	11,228,508.39
(1) 计 提	4,156,279.68	7,072,228.71	11,228,508.39
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处 置	-	-	-
(2) 转让子公司减少	-	-	-
4.期末余额	42,612,022.55	19,493,790.79	62,105,813.34
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	152,712,214.09	24,617,777.25	177,329,991.34
2.期初账面价值	156,868,493.77	22,570,233.43	179,438,727.20



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.16 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	34,454,618.41	30,983,366.54	19,744,490.75	-	45,693,494.20

5.16.1 长期待摊费用期末余额比期初余额增加 11,238,875.79 元, 增加比例为 32.62%, 主要系子公司上海由鹏资产管理有限公司本期装修费增加所致。

5.17 递延所得税资产/递延所得税负债

5.17.1 未经抵消的递延所得税资产

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
内部交易未实现利润	513,945,431.28	128,486,357.82	531,948,992.64	132,987,248.14
房地产特殊涉税事项-视同销售	362,726,285.14	90,681,571.29	470,647,025.96	117,661,756.50
递延收益	294,578,001.74	73,644,500.44	304,982,695.34	76,245,673.84
预提未缴纳的土地增值税	277,513,967.92	66,323,936.41	1,044,533,287.36	261,133,321.84
应收款项坏账准备	57,810,960.22	14,452,740.07	202,813,004.29	50,703,251.09
其他预提费用	42,789,095.97	10,697,274.00	141,048,759.56	35,262,189.89
其他非流动金融资产	33,555,074.43	8,388,768.61	11,672,231.89	2,918,057.97
存货预计成本差异	14,744,597.69	3,686,149.41	14,744,597.69	3,686,149.41
交易性金融资产公允价值变动	12,614,883.32	3,153,720.83	12,214,646.15	3,053,661.54
租赁负债	209,457,731.37	52,364,432.84	231,940,723.00	57,985,180.75
其他权益工具投资公允价值变动	7,500,000.00	1,875,000.00	7,500,000.00	1,875,000.00
未支付的其他费用	-	-	1,048,113.20	262,028.30
其他非流动金融资产公允价值变动	104,695.80	26,173.95	104,695.80	26,173.95
职工住房基金	95,601.50	23,900.38	95,601.50	23,900.38
未弥补税务亏损	678,520,755.82	169,630,188.96	-	-
合 计	2,505,957,082.20	623,434,715.01	2,975,294,374.38	743,823,593.60



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.17 递延所得税资产/递延所得税负债 (续)

5.17.2 未经抵消的递延所得税负债

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
其他权益工具投资公允价值变动	1,084,350,371.86	271,087,592.98	1,036,832,906.94	259,208,226.74
内部交易形成的土地增值税	134,693,761.88	33,673,440.47	143,202,651.73	35,800,662.93
其他非流动金融资产公允价值变动	100,044,556.38	25,011,139.10	79,185,320.54	19,796,330.14
固定资产税会差异	11,248,120.42	2,812,030.11	15,359,044.18	3,839,761.05
使用权资产	175,619,307.87	43,904,826.97	203,721,025.27	50,930,256.32
合 计	1,505,956,118.41	376,489,029.63	1,478,300,948.66	369,575,237.18

5.17.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	195,571,966.69	427,862,748.32	50,930,256.32	692,893,337.28
递延所得税负债	195,571,966.69	180,917,062.94	50,930,256.32	318,644,980.86



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.17 递延所得税资产/递延所得税负债 (续)

5.17.4 未确认递延所得税资产暂时性差异明细

项 目	期末余额	期初余额
可弥补亏损	436,836,693.52	293,343,180.40
可抵扣暂时性差异	231,997.23	657,641.01
视同销售形成的可抵扣暂时性时间差异	-	-
合 计	437,068,690.75	294,000,821.41

5.17.5 未确认递延所得税资产的可弥补亏损将于以下年度到期:

年 份	期末余额	期初余额	备 注
2026 年	120,699,577.14	120,699,577.14	-
2027 年	67,871,866.78	67,871,866.78	-
2028 年	49,990,734.62	49,990,734.62	-
2029 年	54,781,001.86	54,781,001.86	-
2030 年	143,493,513.12	-	-
合 计	436,836,693.52	293,343,180.40	-

税前可弥补亏损额以主管税务机关认定数为准。

5.18 所有权或使用权受限资产

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	5,621,252.02	5,621,252.02	保证金	保函保证金	928,200.00	928,200.00	保证金	保函保证金
	785,335,149.31	785,335,149.31	监管	商品房预售资金	979,829,532.96	979,829,532.96	监管	商品房预售资金
存 货	-	-	-	-	285,585,900.74	285,585,900.74	查封	诉讼查封
	15,760,479,682.55	15,760,479,682.55	抵押	借款抵押物	17,229,572,074.53	17,229,572,074.53	抵押	借款抵押物
投资性 房地产	4,866,784,151.58	4,483,344,508.97	抵押	借款抵押物	5,490,063,562.41	4,931,205,815.02	抵押	借款抵押物
	779,776,909.49	388,143,383.67	抵押	CMBS 抵押物	779,776,909.49	404,216,864.56	抵押	CMBS 抵押物
固定资产	23,115,240.29	20,370,536.09	抵押	借款抵押物	23,115,240.29	20,919,476.93	抵押	借款抵押物
在建工程	-	-	-	-	785,743,295.68	785,743,295.68	抵押	借款抵押物
合 计	22,221,112,385.24	21,443,294,512.61			25,574,614,716.10	24,638,001,160.42		



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.19 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	3,615,600,000.00	3,463,000,000.00
保证借款	750,000,000.00	753,340,000.00
借款利息	2,619,323.87	2,826,502.06
合 计	4,368,219,323.87	4,219,166,502.06

5.19.1 上述期末保证借款系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入, 由本公司提供保证。

5.20 应付账款

5.20.1 应付账款列示:

项 目	期末余额	期初余额
应付工程及项目款	1,678,045,678.74	865,069,846.69

5.20.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建工四建集团有限公司	131,676,255.78	尚未完成结算
上海建工集团股份有限公司	71,240,152.29	尚未完成结算
合 计	202,916,408.07	

5.20.3 本报告期末应付账款中无应付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项, 应付其他关联方款项详见本附注 11.6.1 所示。

5.20.4 应付账款期末余额比期初余额增加 812,975,832.05 元, 增加比例为 93.98%, 主要系本期部分开发项目竣工致使暂估的应付工程款增加所致。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.21 预收款项

5.21.1 预收款项列示：

项 目	期末余额	期初余额
预收租金款	175,607,770.82	165,889,267.96

5.21.2 本报告期末预收款项中无预收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及关联方款项。

5.22 合同负债

5.22.1 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
房产销售款	2,991,120,778.04	3,931,213,980.58
酒店房费	8,600,596.41	8,803,840.82
合 计	2,999,721,374.45	3,940,017,821.40

5.22.2 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
房产销售款	-940,093,202.54	房产销售回笼资金与结转收入相抵所致

5.22.3 房产销售预收款具体如下：

项 目	期末余额	期初余额	预计交付时间	预售比例
碧云北外滩尊邸	2,758,925,638.07	346,993,868.67	2026 年	90.00%
碧云灃悦	179,760,895.83	3,501,340,646.79	现房销售	不适用
S11 碧云尊邸	35,947,461.02	68,025,173.30	现房销售	不适用
北郊未来产业园	16,486,783.12	14,854,291.82	现房销售	不适用
合 计	2,991,120,778.04	3,931,213,980.58		



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.23 应付职工薪酬

5.23.1 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,600,542.42	91,346,376.68	92,106,547.93	27,840,371.17
二、离职后福利- 设定提存计划	-	19,742,276.39	19,742,276.39	-
三、辞退福利	-	267,240.65	267,240.65	-
合 计	28,600,542.42	111,355,893.72	112,116,064.97	27,840,371.17

5.23.2 短期薪酬

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	11,200,000.00	64,303,641.15	63,863,641.15	11,640,000.00
二、职工福利费	17,351,966.59	4,222,428.99	5,392,828.99	16,181,566.59
三、社会保险费	-	7,385,471.85	7,385,471.85	-
其中：1.基本医疗保险费	-	5,676,214.26	5,676,214.26	-
2.补充医疗保险	-	1,021,338.40	1,021,338.40	-
3.工伤保险费	-	147,631.55	147,631.55	-
4.残疾人保障金	-	540,287.64	540,287.64	-
四、住房公积金	-	13,427,728.00	13,427,728.00	-
五、工会经费和职工教育经费	48,575.83	1,968,262.34	1,998,033.59	18,804.58
六、其 他	-	38,844.35	38,844.35	-
合 计	28,600,542.42	91,346,376.68	92,106,547.93	27,840,371.17

5.23.3 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	-	15,086,231.94	15,086,231.94	-
2.补充养老保险	-	4,085,353.60	4,085,353.60	-
3.失业保险费	-	570,690.85	570,690.85	-
合 计	-	19,742,276.39	19,742,276.39	-



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.24 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	314,101,911.06	1,093,361,402.96
企业所得税	115,271,598.89	277,204,931.20
房产税	45,521,698.17	45,092,076.05
教育费附加	2,863,038.99	3,133,595.29
土地使用税	2,840,904.99	3,041,841.44
城市维护建设税	788,789.04	1,554,844.32
印花税	340,439.77	2,396,739.86
个人所得税	331,600.25	403,188.20
增值税	53,465.36	20,637.23
合 计	482,113,446.52	1,426,209,256.55

5.24.1 应交税费期末余额比期初余额减少 944,095,810.03 元, 减少比例为 66.20%, 主要系缴纳“S11 碧云尊邸”项目土地增值税所致。

5.25 其他应付款

5.25.1 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	1,201,555,394.78	1,608,638,509.13
合 计	1,201,555,394.78	1,608,638,509.13



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.25 其他应付款 (续)

5.25.2 其他应付款

5.25.2.1 按款项性质列示其他应付款:

项 目	期末余额	期初余额
关联方往来款	599,607,879.53	758,464,045.03
保证金及押金	480,911,055.49	489,567,650.54
暂收款	21,008,572.90	88,603,050.22
代收代付款	12,022,614.65	14,177,052.37
房屋维修基金	9,249,787.30	13,332,976.86
应付土地拆迁补偿	6,983,172.40	6,983,172.40
专项工程款	2,417,952.66	165,262,266.70
购房意向金	495,229.30	6,095,229.30
应付养吸劳人员费用	14,857,642.80	16,916,739.84
其 他	54,001,487.75	49,236,325.87
合 计	1,201,555,394.78	1,608,638,509.13

5.25.3 本报告期末其他应付款中应付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位及关联方款项详见本附注 11.6.2 所示。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.26 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的抵押借款	2,538,200,000.00	872,000,000.00
一年内到期的中期票据	1,449,420,000.00	899,820,000.00
一年内到期的公司债	1,000,000,000.00	-
一年内到期的保证借款	107,017,777.80	67,240,000.00
一年内到期的信用借款	99,875,000.00	1,000,050,000.00
一年内到期的 CMBS	58,238,700.00	48,977,500.00
中期票据利息	39,966,249.99	40,785,249.99
一年内到期的租赁负债	33,791,527.13	36,292,635.34
公司债券利息	29,119,583.25	32,574,694.37
CMBS 利息	13,232,623.60	13,165,005.56
长期借款利息	5,949,052.87	7,348,430.88
合 计	5,374,810,514.64	3,018,253,516.14

5.26.1 上述期末一年内到期的信用借款 99,875,000.00 元系本公司借入，借款总额度为 100,000,000.00 元，借款期限 3 年，自 2023 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 5 日止。

5.26.2 上述剩余期末一年内到期的长期借款的抵押物及担保情况详见本附注 5.28 项下所述。

5.26.3 上述剩余期末一年内到期的应付债券情况详见本附注 5.29 项下所述。

5.26.4 一年内到期的非流动负债期末余额比期初余额增加 2,356,556,998.50 元，增加比例为 78.08%，主要系一年内到期需偿还的抵押借款、中期票据和公司债增加所致。

5.27 其他流动负债

5.27.1 其他流动负债分类列示：

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	264,997,823.84	354,337,488.70



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.28 长期借款

5.28.1 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	4,362,432,379.96	5,637,696,644.29
保证借款	1,054,042,222.20	1,081,060,000.00
信用借款	175,000,000.00	99,875,000.00
合 计	5,591,474,602.16	6,818,631,644.29

5.28.1.1 上述期末抵押借款中, 借款 130,000,000.00 元与本附注 5.26 项下抵押借款 50,000,000.00 元系本公司借入, 借款总额度 400,000,000.00 元, 借款期限 9 年, 自 2020 年 5 月 18 日至 2029 年 4 月 18 日, 自 2025 年 4 月起分期偿还。借款抵押物系本公司“OFFICE PARK II 金海园”项目的房屋产权, 详见本附注 5.11.4 所述。

5.28.1.2 上述期末抵押借款中, 借款 727,000,000.00 元系本公司借入, 借款总额度为 2,000,000,000.00 元, 借款期限 20 年, 自 2021 年至 2041 年止, 自 2027 年 3 月起分期偿还。借款的抵押物系本公司“17B-06 地块商办项目”的房屋产权, 详见本附注 5.13.3 所述。

5.28.1.3 上述期末抵押借款中, 借款 1,280,000,000.00 元与本附注 5.26 项下抵押借款 20,000,000.00 元系子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司借入, 为银团借款, 借款总额度为 1,300,000,000.00 元, 借款期限 18 年, 自 2025 年 6 月 30 日至 2042 年 12 月 31 日止, 自 2026 年 1 月起分期偿还。借款抵押物系该公司“北郊未来产业园”项目的房屋产权, 详见本附注 5.6.6、5.11.5 以及 5.12.4 所述。

5.28.1.4 上述期末抵押借款中, 借款 572,078,574.00 元与本附注 5.26 项下抵押借款 290,000,000.00 元系子公司上海综奥建设开发有限公司借入, 借款总额度为 1,130,000,000.00 元, 借款期限 5 年, 自 2023 年 6 月起至 2028 年 6 月止。自 2026 年 11 月起分期偿还, 借款抵押物系子公司上海综奥建设开发有限公司“E05-04,E06-01 地块”项目的土地使用权及在建工程。详见本附注 5.6.7 所述。

5.28.1.5 上述期末抵押借款中, 借款 669,133,632.26 元与本附注 5.26 项下抵押借款 899,000,000.00 元系子公司上海综舜建设开发有限公司借入, 借款总额度 3,300,000,000.00 元, 借款期限 5 年, 自 2023 年 5 月起至 2028 年 3 月止, 自 2025 年 6 月起分期偿还, 借款抵押物系子公司上海综舜建设开发有限公司“E03B-01,E04A-01,E04B-01,E07-01,E08-01 地块”项目的土地使用权及在建工程。详见本附注 5.6.8 所述。

5.28.1.6 上述期末抵押借款中, 借款 639,050,759.22 元与本附注 5.26 项下抵押借款 1,200,000,000.00 元系子公司上海综诺建设开发有限公司借入, 借款总额度 2,900,000,000.00 元, 借款期限 4 年, 自 2023 年 4 月起至 2027 年 12 月止, 自 2026 年 6 月起分期偿还, 借款抵押物系子公司上海综诺建设开发有限公司“E01-04,E02A-01,E03A-01 地块”项目的土地使用权及在建工程。详见本附注 5.6.9 所述。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.28 长期借款 (续)

5.28.1.7 上述期末抵押借款中, 借款 305,756,464.48 元系子公司上海耘桥置业有限公司借入, 借款总额度 1,200,000,000.00 元, 借款期限 5 年, 自 2024 年 7 月 15 日至 2029 年 7 月 13 日止, 自 2028 年起分期偿还, 借款抵押物系子公司上海耘桥置业有限公司祝桥镇三八村 73 丘的土地使用权及在建工程。详见本附注 5.6.10 所述。

5.28.1.8 上述期末抵押借款中, 借款 39,412,950.00 元与本附注 5.26 项下抵押借款 79,200,000.00 元系子公司上海耘北置业有限公司借入, 借款总额度 990,000,000.00 元, 借款期限 4 年, 自 2024 年 3 月 25 日至 2028 年 3 月 24 日止, 自 2026 年 3 月 26 日起分期偿还, 借款抵押物系子公司上海耘北置业有限公司嘉兴路街道 138 街坊 23 丘的土地使用权及在建工程。详见本附注 5.6.11 所述。

5.28.1.9 上述期末保证借款中, 借款 376,820,000.00 元与本附注 5.26 项下保证借款 47,240,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入, 借款总额度为 700,000,000.00 元, 借款期限 15 年, 自 2018 年 8 月 10 日至 2033 年 7 月 20 日止, 自 2020 年 10 月起分期偿还。该借款由本公司提供担保。

5.28.1.10 上述期末保证借款中, 借款 477,000,000.00 元与本附注 5.26 项下保证借款 50,000,000.00 元系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司借入, 借款总额度为 990,000,000.00 元, 借款期限 20 年, 自 2021 年 1 月 28 日至 2041 年 1 月 27 日止, 自 2024 年 1 月起分期偿还。该借款由本公司提供担保。

5.28.1.11 上述期末保证借款中, 借款 200,222,222.20 元与本附注 5.26 项下保证借款 9,777,777.80 元系子公司上海由川企业管理有限公司借入, 借款总额度为 450,000,000.00 元, 借款期限 155 个月, 自 2024 年 1 月 15 日至 2036 年 12 月 15 日, 自 2025 年 12 月起分期偿还。该借款由本公司提供担保。

5.28.1.12 上述期末信用借款中, 借款 175,000,000.00 元系本公司借入, 借款总额度为 175,000,000.00 元, 借款期限 3 年, 自 2024 年 11 月 22 日至 2027 年 11 月 19 日。

5.29 应付债券

5.29.1 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
中期票据	1,995,966,666.67	2,246,716,666.67
CMBS	1,642,725,800.00	1,700,964,500.00
公司债	1,299,129,000.00	2,299,458,222.22
合 计	4,937,821,466.67	6,247,139,388.89



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.29 应付债券 (续)

5.29.2 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	期初余额	本期发行/偿还	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还利息	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额	是否违约
22 金桥债	1,300,000,000.00	2.99%	2022-11-15	3+2 年	1,300,000,000.00	1,299,693,777.78	-1,300,000,000.00	32,823,555.57	306,222.22	32,823,555.57	-	-	否
23 金桥 01 债	1,000,000,000.00	3.30%	2023-3-6	3+2 年	1,000,000,000.00	999,764,444.44	-	32,908,333.36	235,555.56	32,908,333.36	1,000,000,000.00	-	否
23 金桥开发 MTN001	1,450,000,000.00	2.82%	2023-8-28	3 年	1,450,000,000.00	1,448,550,000.00	-	38,277,583.31	870,000.00	38,277,583.31	1,449,420,000.00	-	否
24 金桥开发 MTN001	800,000,000.00	2.22%	2024-8-9	5 年	800,000,000.00	798,166,666.67	-	17,611,999.98	400,000.00	17,611,999.98	-	798,566,666.67	否
25 金桥开发 MTN001	1,200,000,000.00	2.19%	2025-4-21	5 年	1,200,000,000.00	-	1,197,000,000.00 ^注	18,615,000.00	400,000.00	-	-	1,197,400,000.00	否
25 金桥一	1,300,000,000.00	1.95%	2025-12-9	3 年	1,300,000,000.00	-	1,299,129,000.00 ^注	1,619,583.33	-	-	-	1,299,129,000.00	否
国君华安资产 - 金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划 (CMBS)	1,782,000,000.00	3.00%	2024-1-2	18 年	1,782,000,000.00	1,700,964,500.00	-	54,044,378.53	-	54,044,378.53	58,238,700.00	1,642,725,800.00	否
合计					8,832,000,000.00	6,247,139,388.89	1,196,129,000.00	195,900,434.08	2,211,777.78	175,665,850.75	2,507,658,700.00	4,937,821,466.67	

注: “25 金桥开发 MTN001” 的发行金额中扣除了发行手续费 3,000,000.00 元; “25 金桥一” 的发行金额中扣除了发行手续费 871,000.00 元。



5 合并财务报表项目附注(续)

5.29 应付债券(续)

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

5.29.4 2023年8月, 公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2023]MTN843号), 获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过20亿元的中期票据。公司于2023年8月29日发行了中期票据(简称“23金桥开发MTN001”, 代码“102382295”), 本期实际发行金额14.5亿元, 期限为3年, 起息日为2023年8月29日, 兑付日为2026年8月29日, 发行价格为100元, 票面利率为2.82%。募集资金已经于2023年8月29日全额到账。

5.29.5 2024年8月, 公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2024]MTN698号), 交易商协会决定接受公司中期票据注册, 注册金额为20亿元。2024年8月9日, 公司发行2024年度第一期中期票据(简称: 24金桥开发MTN001, 代码: 102483415), 本期实际发行金额8亿元, 期限为5年, 起息日为2024年8月9日, 兑付日为2029年8月9日, 发行价格为100元, 票面利率为2.22%。募集资金已经于2024年8月9日全额到账。

5.29.6 2025年4月21日, 公司发行2025年度第一期中期票据(简称: 25金桥开发MTN001, 代码: 102581704), 本期实际发行金额12亿元, 期限为5年, 起息日为2025年4月21日, 兑付日为2030年4月21日, 发行价格为100元, 票面利率为2.19%。募集资金已经于2025年4月21日全额到账。

5.29.7 经中国证券监督管理委员会证监许可(2025)2575号文《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》, 本公司于2025年12月9日完成公开发行13亿元债券, 本期债券期限为3年, 票面利率1.95%, 采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本。经上海证券交易所同意, 上述公司债于2025年12月12日起在上海证券交易所挂牌交易, 债券简称“25金桥一”, 债券代码“244342”。

5.29.8 2023年10月, 上海证券交易所下发了《关于对国君华安资产-金桥股份Office Park总部园资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函(2023)2967号), 同意国君华安资产-金桥股份Office Park总部园资产支持专项计划资产支持证券发行, 总额不超过17.82亿元。于2024年1月本公司发行了上述专项计划, 总规模为人民币17.82亿元, 其中优先级资产支持证券发行规模为人民币17.81亿元(期限为18年(10+8)), 次级资产支持证券发行规模为0.01亿元(期限为18年), 每份资产支持证券的初始面值为100元, 优先级资产支持证券的预期收益率为3.00%。募集资金已经于2024年1月全额到账。该专项计划以子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司名下“OFFICE PARK总部园”作为抵押物, 并由本公司提供流动性支持。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.30 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	198,040,583.40	225,819,239.11
减：未确认融资费用	21,926,051.80	29,364,162.21
合 计	176,114,531.60	196,455,076.90

5.30.1 租赁负债按年限分类列示：

项 目	租赁付款额	未确认融资费用	合 计
1 至 2 年	33,457,933.40	-6,081,063.93	27,376,869.47
2 至 3 年	27,419,000.00	-5,115,519.20	22,303,480.80
3 年以上	137,163,650.00	-10,729,468.67	126,434,181.33
合 计	198,040,583.40	-21,926,051.80	176,114,531.60

5.31 长期应付款

5.31.1 按款项性质列示长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
金桥北区存量土地开发成本	213,910,452.84	213,910,452.84
土地动拆迁养老吸劳人员费用 ^注	104,959,489.17	117,987,274.37
合 计	318,869,942.01	331,897,727.21

注：土地动拆迁养老吸劳人员费用系子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司预估的应付金桥出口加工区土地动拆迁养老吸劳人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，以上海市最低工资标准为基础，根据历年的人员社会保障费用的增长、养老吸劳人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁养老吸劳人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。

5.31.2 本公司管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额。其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，详见附注 5.25。

5.32 递延收益

5.32.1 递延收益情况

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	304,982,695.34	-	10,404,693.60	294,578,001.74	补助资金



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.33 股本

项 目	期初余额	本期变动增减(+、-)				期末余额
		发行新股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	
一、有限售条件股份						
1. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-
2. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份						
1. 人民币普通股	850,236,703.00	-	-	-	-	850,236,703.00
2. 境内上市外资股 (B 股)	272,176,190.00	-	-	-	-	272,176,190.00
无限售条件股份合计	1,122,412,893.00	-	-	-	-	1,122,412,893.00
三、股份总数	1,122,412,893.00	-	-	-	-	1,122,412,893.00

5.34 资本公积

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本期增加		本期减少		
股本溢价	1,720,497,422.62	-	-	-	-	1,720,497,422.62
其他资本公积	-11,536,181.36	-	-	-	-	-11,536,181.36
合 计	1,708,961,241.26	-	-	-	-	1,708,961,241.26



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注 (续)

5.35 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	149,984,430.25	100,027,248.24	-	250,011,678.49

5.35.1 截至本期末累计已回购股份数量为 22,624,800 股, 占公司总股本的比例为 2.02%, 公司已按披露的方案完成回购。

5.36 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前 发生额	本期发生额				期末余额
			减: 前期计入其他综合 收益当期结转入损益	减: 前期计入其他综合 收益当期转入留存收益	减: 所得税费用	税后归属于公司 税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其 他综合收益	771,999,680.15	47,517,464.92	-	-	11,879,366.24	-	807,637,778.83
其他权益工具投资公允 价值变动	771,999,680.15	47,517,464.92	-	-	11,879,366.24	-	807,637,778.83
二、将重分类进损益的其他 综合收益	293,254.09	-	-	-	-	-	293,254.09
权益法下可转损益的其 他综合收益	293,254.09	-	-	-	-	-	293,254.09
现金流量套期损益的 有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
三、其他综合收益合计	772,292,934.24	47,517,464.92	-	-	11,879,366.24	-	807,931,032.92



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.37 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,285,623,049.03	24,072,789.28	-	1,309,695,838.31
任意盈余公积	561,061,670.11	12,036,394.64	-	573,098,064.75
合 计	1,846,684,719.14	36,109,183.92	-	1,882,793,903.06

5.37.1 本期增加的盈余公积 36,109,183.92 元系本公司按照净利润的 10%和 5%分别计提的法定盈余公积和任意盈余公积。

5.38 未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	9,223,589,672.21	8,976,456,716.75
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	9,223,589,672.21	8,976,456,716.75
加: 本期归属于公司所有者的净利润	1,073,513,488.46	1,001,950,138.86
其 他	-	-
减: 提取法定盈余公积	24,072,789.28	76,694,556.26
提取任意盈余公积	12,036,394.64	38,347,278.13
应付普通股股利	354,901,617.61	639,775,349.01
期末未分配利润	9,906,092,359.14	9,223,589,672.21

5.38.1 根据 2025 年 6 月 30 日召开的股东大会审议通过的利润分配方案: 按 2024 年末总股本 1,122,412,893 股为分配基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 3.227 元(含税)。其中 B 股股东派发现金红利按照股东大会决议日下一工作日(即 2025 年 7 月 1 日)中国人民银行公布的美元对人民币的中间价折算, 每股派发现金红利 0.045111 美元(含税)。总计分配人民币 354,901,617.61 元。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.39 营业收入和营业成本

5.39.1 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	5,957,621,014.97	4,047,441,589.73	2,717,122,961.18	1,331,499,995.58
其他业务	7,290,214.70	2,868,980.44	7,663,321.65	4,335,291.69
合 计	5,964,911,229.67	4,050,310,570.17	2,724,786,282.83	1,335,835,287.27

5.39.2 主营业务 (分行业)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产销售	4,081,442,682.21	3,204,784,838.13	653,212,196.43	215,810,696.86
房地产租赁	1,716,583,793.01	744,132,424.79	1,834,374,244.34	958,620,950.17
酒店公寓收入	148,647,608.41	91,319,624.29	200,613,253.75	136,837,726.53
物业管理	10,946,931.34	7,204,702.52	28,923,266.66	20,230,622.02
合 计	5,957,621,014.97	4,047,441,589.73	2,717,122,961.18	1,331,499,995.58

5.39.3 合同产生的收入说明

详见本附注 14.2.2 报告分部的财务信息。

5.39.4 履约义务的说明

详见本附注 3.30.1.3.1.1、3.30.1.3.1.2、3.30.1.3.1.3 及 3.30.1.3.2 所述。

5.39.5 营业收入本期发生额比上期发生额增加 3,240,124,946.84 元, 增加比例为 118.91%, 主要系本期房地产销售收入增加所致。

5.39.6 营业成本本期发生额比上期发生额增加 2,714,475,282.90 元, 增加比例为 203.20%, 主要系房地产销售收入增加而相应的销售成本结转增加所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.40 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	180,611,798.76	178,376,595.63
城镇土地使用税	12,004,138.83	12,197,583.86
土地增值税	11,436,904.52	127,523,710.00
城市维护建设税	9,825,667.06	8,388,051.93
教育费附加	8,170,303.89	8,324,490.99
印花税	5,564,609.97	6,245,406.05
车船税	3,960.00	3,960.00
合 计	227,617,383.03	341,059,798.46

5.40.1 税金及附加本期发生额比上期发生额减少 113,442,415.43 元, 减少比例为 33.26%, 主要系本期土地增值税减少所致。

5.41 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售中介服务费	46,618,899.26	14,737,353.64
装修费	15,587,600.13	8,457,738.47
广告宣传费	11,752,243.62	9,848,342.65
职工薪酬	4,507,400.00	4,502,927.00
折旧摊销费	3,793,561.08	2,393,968.02
业务招待费	189,006.24	198,095.27
差旅费	32,266.82	115,971.25
其 他	763,757.05	2,538,251.46
合 计	83,244,734.20	42,792,647.76

5.41.1 销售费用本期发生额比上期发生额增加 40,452,086.44 元, 增加比例为 94.53%, 主要系本期销售中介服务费较上期增加所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.42 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	109,567,187.81	103,693,366.70
中介机构费	19,043,528.27	20,118,353.23
折旧摊销费	9,603,268.45	5,684,798.20
办公费	3,544,783.36	6,139,003.30
管理费	2,166,147.54	-
差旅费	1,477,463.47	2,202,206.68
董事会务费	538,658.00	647,428.78
业务招待费	198,616.27	271,433.49
其 他	1,322,629.19	375,109.94
合 计	147,462,282.36	139,131,700.32

5.43 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	325,305,725.90	490,939,093.50
减: 利息收入	38,402,028.95	52,203,620.19
利息净支出	286,903,696.95	438,735,473.31
汇兑净损失	539,658.50	3,575,844.55
银行手续费	760,339.54	7,293,821.11
合 计	288,203,694.99	449,605,138.97

5.43.1 财务费用本期发生额比上期发生额减少 161,401,443.98 元, 减少比例 35.90%, 主要系公司利息支出减少所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.44 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
递延收益结转	10,404,693.60	10,404,693.60
个税返还	278,027.69	229,229.02
其他 ^注	1,384,410.81	3,564,678.31
合计	12,067,132.10	14,198,600.93

注: 系收到的直接计入当期损益的政府补助。

5.45 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	36,775,205.19	33,455,889.33
交易性金融资产在持有期间的投资收益	19,150,386.69	9,399,039.11
权益法核算的长期股权投资收益	5,425,484.79	3,023,840.30
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	3,690,520.75	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	825,108,333.59
合计	65,041,597.42	870,987,102.33

5.45.1 投资收益本期发生额比上期发生额减少 805,945,504.91 元, 减少比例为 92.53%, 主要系上期处置原子公司上海新金桥广场实业有限公司股权确认了转让收益所致。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.46 公允价值变动收益

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	-424,403.14	-865,249.97
其他非流动金融资产	9,042,407.71	38,063,097.43
合 计	8,618,004.57	37,197,847.46

5.46.1 公允价值变动收益本期发生额比上期发生额减少 28,579,842.89 元, 减少比例为 76.83%, 主要系本期其他非流动金融资产的公允价值变动减少所致。

5.47 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	149,862,352.24	5,510,427.34
其他应收款坏账损失	-4,434,664.39	-1,186,981.28
合 计	145,427,687.85	4,323,446.06

5.47.1 信用减值损失本期发生额比上期发生额减少 141,104,241.79 元, 减少比例为 3,263.70%, 主要系本期转回了上海富友金融服务集团股份有限公司应收账款坏账准备所致。

5.48 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得或损失	35,022.03	28,678.22

5.49 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	1,010,473.12	924,173.33	1,010,473.12
其 他	457,520.38	199,396.90	457,520.38
合 计	1,467,993.50	1,123,570.23	1,467,993.50



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.50 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
对外捐赠	480,000.00	400,000.00	480,000.00
固定资产报废损失	67,030.61	65,235.22	67,030.61
其 他	-	246.90	-
合 计	547,030.61	465,482.12	547,030.61

5.51 所得税费用

5.51.1 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	260,231,129.48	432,110,616.66
递延所得税费用	113,272,625.88	-76,846,610.29
以前年度所得税清算影响额	2,374,053.77	10,472,659.85
合 计	375,877,809.13	365,736,666.22

5.51.2 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,400,182,971.78	1,343,755,473.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	350,045,742.94	335,938,868.30
调整以前期间所得税的影响	2,374,053.77	10,472,659.85
子公司适用不同税率的影响	-489,062.46	-183,481.58
非应税收入的影响	-10,185,511.23	14,815,581.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	247,647.82	161,828.64
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-1,902,311.23	-12,367,854.21
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	35,787,249.52	16,899,063.48
所得税费用	375,877,809.13	365,736,666.22



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.52 现金流量表项目

5.52.1 与经营有关的现金

5.52.1.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
商品房预售监管资金	733,376,564.60	-
利息收入	38,402,028.95	52,203,620.19
保证金押金	3,518,903.22	6,031,995.92
收回代垫维修基金及水电费等	2,189,691.93	134,737.78
政府补助	1,384,410.81	3,564,678.31
购房意向金	-	5,500,000.00
代收暂收款项	-	587,233.80
合 计	778,871,599.51	68,022,266.00

5.52.1.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
商品房预售监管资金	538,882,180.95	979,829,532.96
退还专项工程款及暂收款	229,495,134.81	10,150,000.00
支付与销售费用及管理费用有关的现金	43,555,660.37	54,566,492.16
支付销售佣金	22,835,155.91	18,525,380.56
退还保证金及押金	20,548,956.57	11,071,836.65
代垫维修基金及水电费等	10,517,778.69	5,930,486.64
银行手续费等	760,339.54	1,432,123.00
捐赠支出	480,000.00	400,000.00
代付物业费	-	814,436.20
其 他	2,122,372.14	3,004,901.97
合 计	869,197,578.98	1,085,725,190.14



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.52 现金流量表项目 (续)

5.52.2 与投资活动有关的现金

5.52.2.1 收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品本金及利息	6,000,798,029.75	1,407,307,429.29

5.52.2.2 支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	4,200,000,000.00	3,263,500,000.00



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.52 现金流量表项目 (续)

5.52.3 与筹资活动有关的现金

5.52.3.1 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到上海北商发企业服务有限公司往来款	-	10,000,000.00
收到上海宝山工业园投资管理有限公司往来款	100,000,000.00	-
合 计	100,000,000.00	10,000,000.00

5.52.3.2 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
归还上海北商发企业服务有限公司往来款及利息	285,347,138.89	-
股份回购支出	100,027,248.24	149,984,430.25
支付租金	26,831,735.22	1,447,931.28
归还上海宝山工业园投资管理有限公司往来款	-	1,822,950.00
支付融资手续费	-	2,871,698.11
合 计	412,206,122.35	156,127,009.64

5.52.3.3 筹资活动产生的各项负债变动情况

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	4,219,166,502.06	4,365,600,000.00	169,013,519.45	4,385,560,697.64	-	4,368,219,323.87
一年内到期的非流动负债	3,018,253,516.14	-	5,374,810,514.64	3,018,253,516.14	-	5,374,810,514.64
长期借款	6,818,631,644.29	2,433,823,096.92	166,719,429.61	1,082,606,790.86	2,745,092,777.80	5,591,474,602.16
应付债券	6,247,139,388.89	2,496,129,000.00	91,352,678.61	1,389,140,900.83	2,507,658,700.00	4,937,821,466.67
租赁负债	196,455,076.90	-	13,450,981.83	-	33,791,527.13	176,114,531.60
其他应付款-上海北商发企业服务有限公司	702,580,823.61	-	22,538,760.03	285,347,138.89	-	439,772,444.75
其他应付款-上海金桥(集团)有限公司	54,772,090.42	-	1,515,069.66	-	-	56,287,160.08
其他应付款-上海宝山工业园投资管理有限公司	-	100,000,000.00	2,438,356.16	-	-	102,438,356.16
合 计	21,256,999,042.31	9,395,552,096.92	5,841,839,309.99	10,160,909,044.36	5,286,543,004.93	21,046,938,399.93

注: 非现金变动的本期减少金额系重分类至一年内到期的非流动负债。



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.53 现金流量表补充资料

5.53.1 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,024,305,162.65	978,018,806.94
加: 信用减值损失	-145,427,687.85	-4,323,446.06
资产减值损失	-	-
固定资产折旧、投资性房地产摊销	551,003,215.36	520,280,458.82
使用权资产摊销	24,451,875.36	19,037,396.96
无形资产摊销	11,228,508.39	11,573,511.09
长期待摊费用摊销	19,744,490.75	14,119,864.72
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)	-35,022.03	-28,678.22
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	67,030.61	65,235.22
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-8,618,004.57	-37,197,847.46
财务费用 (收益以“-”号填列)	325,860,269.11	500,386,467.51
投资损失 (收益以“-”号填列)	-65,041,597.42	-870,987,102.33
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	265,030,588.96	-83,856,075.47
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-149,607,284.16	7,009,465.18
存货的减少 (增加以“-”号填列)	680,644,583.37	-2,157,310,348.67
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-257,017,054.96	503,380,675.44
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-1,430,669,155.39	1,949,190,856.86
在建工程、投资性房地产的减少 (增加以“-”号填列)	-2,922,543,362.27	-1,569,644,215.08
商品住房用地交易监管资金 (增加以“-”号填列)	194,494,383.65	-979,829,532.96
保函保证金 (增加以“-”号填列)	-4,693,052.02	1,071,800.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,886,822,112.46	-1,199,042,707.51
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
当期增加的使用权资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,526,775,307.86	3,842,672,419.57
减: 现金的期初余额	3,842,672,419.57	2,301,889,490.50
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	-1,315,897,111.71	1,540,782,929.07



5 合并财务报表项目附注 (续)

5.53 现金流量表补充资料 (续)

5.53.2 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,526,775,307.86	3,842,672,419.57
其中: 库存现金	25,399.04	27,546.44
可随时用于支付的银行存款	2,519,939,071.19	3,742,616,494.59
可随时用于支付的其他货币资金	6,810,837.63	100,028,378.54
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	2,526,775,307.86	3,842,672,419.57
其中: 公司及子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

5.53.3 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
受限货币资金	785,335,149.31	979,829,532.96	商品房预售监管资金
	5,621,252.02	928,200.00	保函保证金
	790,956,401.33	980,757,732.96	

5.54 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币金额
货币资金	523,460.91	7.0288	3,679,302.02
其中: 美元	523,460.91	7.0288	3,679,302.02
其他应付款	63,115.22	7.0288	443,624.26
其中: 美元	63,115.22	7.0288	443,624.26

5.55 租赁

5.55.1 本公司作为承租方

与租赁相关的现金流出总额: 26,831,735.22 元。

5.55.2 本公司作为出租方

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
房地产租赁收入	1,716,583,793.01	-



6 合并范围的变更

本期公司合并范围未发生变更。

7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司 ^{注1}	上海市	15,000.00	上海市	房地产经营	86.00	14.00	设立
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海市	69,000.00	上海市	房地产经营	100.00	-	同一控制下企业合并
上海盛讯投资有限公司	上海市	50,000.00	上海市	项目投资	100.00	-	设立
上海由鹏资产管理有限公司	上海市	15,000.00	上海市	资产管理、物业管理	100.00	-	设立
上海北郊未来产业园开发运营有限公司 ^{注2}	上海市	60,000.00	上海市	项目投资	60.00	-	设立
上海由川企业管理有限公司	上海市	10,000.00	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	设立
上海金桥新一代通信技术有限公司(原名:上海金桥智能制造发展有限公司)	上海市	30,000.00	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	设立
上海综奥建设开发有限公司 ^{注3}	上海市	105,000.00	上海市	房地产经营	-	51.00	设立
上海综诺建设开发有限公司 ^{注3}	上海市	190,000.00	上海市	房地产经营	-	51.00	设立
上海综舜建设开发有限公司 ^{注3}	上海市	175,000.00	上海市	房地产经营	-	51.00	设立
上海耘北置业有限公司 ^{注4}	上海市	220,000.00	上海市	房地产经营	-	80.00	设立
上海耘周置业有限公司 ^{注5}	上海市	323,000.00	上海市	房地产经营	-	100.00	设立
上海耘桥置业有限公司 ^{注6}	上海市	240,000.00	上海市	房地产经营	-	42.00	设立
上海碧云酒店管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市	酒店管理、物业管理	100.00	-	设立
上海碧云商业经营管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市	商业综合体管理	100.00	-	设立
上海金桥投资合伙企业(有限合伙) ^{注7}	上海市	300,500.00	上海市	投资管理	99.83	0.17	设立
上海金资创兴一期创业投资合伙企业(有限合伙) ^{注8}	上海市	11,050.00	上海市	创业投资	-	63.35	设立



7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.1 在子公司中的权益 (续)

7.1.1 企业集团的构成 (续)

注 1: 对子公司金桥房产公司间接的持股比例由本公司全资子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司持有。

注 2: 子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司系本公司与上海宝山工业园投资管理有限公司于 2016 年 5 月 11 日共同出资成立的子公司, 本公司持股比例 60%, 上海宝山工业园投资管理有限公司持股比例 40%。

注 3: 子公司上海综奥建设开发有限公司、上海综诺建设开发有限公司及上海综舜建设开发有限公司皆系子公司金桥房产公司与母公司上海金桥(集团)有限公司(以下简称“金桥集团公司”)共同出资成立的子公司, 金桥房产公司持股比例 51%, 金桥集团公司持股比例 49%。

注 4: 子公司上海耘北置业有限公司系子公司金桥房产公司与上海北商发企业服务有限公司共同出资成立的子公司, 金桥房产公司持股比例 80%, 上海北商发企业服务有限公司持股比例 20%。

注 5: 对子公司上海耘周置业有限公司间接的持股比例由子公司金桥房产公司持有。

注 6: 子公司上海耘桥置业有限公司系子公司金桥房产公司与上海外高桥集团股份有限公司以及上海浦东土地控股(集团)有限公司共同出资成立的子公司, 金桥房产公司持股比例 42%, 上海外高桥集团股份有限公司持股比例 33%, 上海浦东土地控股(集团)有限公司持股比例 25%。

注 7: 对子公司上海金桥投资合伙企业(有限合伙)间接的持股比例由本公司全资子公司上海盛讯投资有限公司持有。

注 8: 子公司上海金资创兴一期创业投资合伙企业(有限合伙)系子公司上海金桥投资合伙企业(有限合伙)与江苏新华沅裕资本管理有限公司以及上海盛盎智鑫企业咨询管理中心(有限合伙)共同出资成立的子公司, 上海金桥投资合伙企业(有限合伙)持股比例 63.35%, 江苏新华沅裕资本管理有限公司持股比例 27.15%, 上海盛盎智鑫企业咨询管理中心(有限合伙)持股比例 9.50%。



7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.1 在子公司中的权益 (续)

7.1.2 重要的非全资子公司

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
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	40%	-40,598,351.01	-	67,954,151.60
上海综奥建设开发有限公司	49%	-55,979.89	-	513,836,974.98
上海综诺建设开发有限公司	49%	-102,522.27	-	856,328,783.28
上海综舜建设开发有限公司	49%	-5,566,553.34	-	918,157,188.44
上海耘北置业有限公司	20%	-2,275,969.07	-	436,792,319.95
上海耘桥置业有限公司	58%	-76,326.91	-	1,391,200,580.83

7.1.3 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	913,676,523.24	1,060,092,529.51	1,973,769,052.75	523,883,673.72	1,280,000,000.00	1,803,883,673.72
上海综奥建设开发有限公司	1,919,281,446.34	-	1,919,281,446.34	298,555,984.62	572,078,574.00	870,634,558.62
上海综诺建设开发有限公司	3,592,122,922.84	-	3,592,122,922.84	1,205,462,401.83	639,050,759.22	1,844,513,161.05
上海综舜建设开发有限公司	3,493,026,969.64	10,111,462.53	3,503,138,432.17	960,214,619.42	669,133,632.26	1,629,348,251.68
上海耘北置业有限公司	7,430,139,717.28	88,002,169.47	7,518,141,886.75	5,294,123,468.67	40,056,818.36	5,334,180,287.03
上海耘桥置业有限公司	2,705,069,667.46	5,766.78	2,705,075,434.24	697,278.67	305,756,464.48	306,453,743.15

子公司名称	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
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	912,979,097.96	1,090,694,152.45	2,003,673,250.41	621,301,993.85	1,110,990,000.00	1,732,291,993.85
上海综奥建设开发有限公司	1,827,463,607.72	-	1,827,463,607.72	9,374,143.71	769,328,331.62	778,702,475.33
上海综诺建设开发有限公司	3,385,418,060.82	-	3,385,418,060.82	5,324,951.05	1,632,274,118.86	1,637,599,069.91
上海综舜建设开发有限公司	3,274,807,964.53	21,181,015.41	3,295,988,979.94	159,971,068.44	1,250,867,418.08	1,410,838,486.52
上海耘北置业有限公司	6,301,309,721.82	31,717,690.92	6,333,027,412.74	3,970,471,045.09	167,214,922.56	4,137,685,967.65
上海耘桥置业有限公司	2,544,808,355.86	9,634.14	2,544,817,990.00	1,308,236.31	144,756,464.48	146,064,700.79



7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.1 在子公司中的权益 (续)

7.1.3 重要非全资子公司的主要财务信息 (续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	6,982,578.97	-101,495,877.53	-101,495,877.53	-27,492,127.89
上海综奥建设开发有限公司	-	-114,244.67	-114,244.67	-71,017,349.16
上海综诺建设开发有限公司	-	-209,229.12	-209,229.12	-162,452,758.16
上海综舜建设开发有限公司	-	-11,360,312.93	-11,360,312.93	-183,030,208.14
上海耘北置业有限公司	-	-11,379,845.37	-11,379,845.37	1,338,887,301.80
上海耘桥置业有限公司	-	-131,598.12	-131,598.12	-162,237,284.86

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	179,695,228.24	-45,838,798.19	-45,838,798.19	-66,842,954.21
上海综奥建设开发有限公司	-	-118,719.36	-118,719.36	-237,138,466.08
上海综诺建设开发有限公司	-	-225,943.34	-225,943.34	-865,931,349.94
上海综舜建设开发有限公司	-	-9,040,491.64	-9,040,491.64	-471,218,938.24
上海耘北置业有限公司	-	-1,390,923.64	-1,390,923.64	-133,963,169.64
上海耘桥置业有限公司	-	-1,246,710.79	-1,246,710.79	-283,439,478.49

7.2 在合营安排或联营企业中的权益

7.2.1 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业:		
投资账面价值合计	28,715,834.00	25,757,239.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	5,425,484.79	3,023,840.31
其他综合收益		-
综合收益总额	5,425,484.79	3,023,840.31

7.2.2 合营企业或联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	累积未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积 未确认的损失
上海新金桥物业管理有限公司	-1,131,747.30	-551.85	-1,131,857.67



8 政府补助

8.1 报告期末无按应收金额确认的政府补助

8.2 涉及政府补助的负债项目

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
递延收益	299,262,695.34	-	-	10,404,693.60	-	288,858,001.74	与资产相关
递延收益	4,620,000.00	-	-	-	-	4,620,000.00	与收益相关
递延收益	1,100,000.00	-	-	-	-	1,100,000.00	与资产/收益相关
合计	304,982,695.34	-	-	10,404,693.60	-	294,578,001.74	

8.3 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
其他收益	11,789,104.41	13,969,371.91

9 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收账款、应付账款、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付债券、其他应收款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款等, 各项金融工具的详细情况说明见附注 5。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。

9.1 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡, 将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平, 使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标, 本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险, 建立适当的风险承受底线和进行风险管理, 并及时可靠地对各种风险进行监督, 将风险控制在限定的范围之内。



9 与金融工具相关的风险 (续)

9.2 金融工具的风险

9.2.1 信用风险

2025 年 12 月 31 日, 可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保, 具体包括: 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额; 对于以公允价值计量的金融工具而言, 账面价值反映了其风险敞口, 但并非最大风险敞口, 其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险, 本公司严格控制信用额度和信用审批, 并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外, 本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况, 以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此, 本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录, 除在本附注 5.3.5 中披露的应收账款前五名客户外, 本公司无其他重大信用集中风险。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行, 故流动资金的信用风险较低。

9.2.2 市场风险

9.2.2.1 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的业务绝大部分以人民币进行交易, 因此外币汇率波动对公司的经营成果影响甚微。

9.2.2.2 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。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款及公司债券。公司通过建立良好的银企关系, 对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计, 保障银行授信额度充足, 满足公司各类短期融资需求。



9 与金融工具相关的风险 (续)

9.2 金融工具的风险 (续)

9.2.2 市场风险 (续)

9.2.2.3 其他价格风险

本公司持有的分类为其他权益工具投资在资产负债表日以公允价值计量。因此, 本公司的其他权益工具投资承担着证券市场变动的风险。本公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

其他权益工具投资	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交通银行股票	58,599,809.31	-	3,921,737.56	54,678,071.75
东方证券股票	1,312,912,888.32	42,271,816.48	-	1,355,184,704.80
国泰海通股票	89,985,131.00	9,167,386.00	-	99,152,517.00
合计	1,461,497,828.63	51,439,202.48	3,921,737.56	1,509,015,293.55

假设在其他条件不变的情况下, 股票价格上升或下降 10%, 对公司当期净利润无影响, 会影响当期其他综合收益增加或减少 11,317.61 万元。

9.2.3 流动性风险

管理流动性风险时, 本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控, 以满足本公司经营需要, 并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款、所有者投入资金、企业债券等作为重要的资金来源。

本公司通过采取以下措施来降低流动性风险:

- 2025 年 12 月 31 日, 本公司可向银行申请使用的授信合同额度合计为 113 亿元 (2024 年 12 月 31 日为 122 亿元)。
- 本公司的日常经营可以产生足够的经营活动现金流以如期偿还未来 12 个月内到期的借款。
- 本公司在集团层面持续监控短期和长期的资金需求, 确保维持充裕的现金储备, 包括在必要时处置部分有价证券。

综上所述, 本公司管理层认为本公司所承担的流动性风险并不重大。



9 与金融工具相关的风险 (续)

9.2 金融工具的风险 (续)

9.2.3 流动性风险 (续)

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

项 目	期末余额		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债			
短期借款	4,368,219,323.87	-	4,368,219,323.87
应付账款	1,181,351,555.16	477,742,057.19	1,659,093,612.35
其他应付款	126,492,185.85	1,075,063,208.93	1,201,555,394.78
一年内到期的非流动负债	5,341,018,987.51	-	5,341,018,987.51
应付债券	-	4,937,821,466.67	4,937,821,466.67
长期借款	-	5,591,474,602.16	5,591,474,602.16
长期应付款	-	318,869,942.01	318,869,942.01
金融负债合计	11,017,082,052.39	12,400,971,276.96	23,418,053,329.35

上表系根据本公司金融负债可能的最早偿还日的未折现现金流编制的。合同到期日基于本公司可能被要求偿付的最早之日。

9.3 资本管理

本公司通过优化负债与股东权益的结构来管理资本, 以确保集团内的主体能够持续经营, 并同时最大限度增加股东回报。本公司自 2016 年起采用的整体策略保持不变。

本公司的资本结构由本公司的净债务(附注 5.19、5.26 至 5.29 中披露的借款、债券与现金和银行存款余额抵减后的净额)和股东权益(包括在附注 5.33 至 5.38 中披露的股本、资本公积、库存股、其他综合收益、盈余公积、未分配利润和少数股东权益)组成。

本公司并未受制于外部强制性资本管理要求。本公司的风险管理委员会定期复核本公司的资本结构。作为复核的一部分, 该委员会会考虑资本成本以及与各类资本相关的风险。



10 公允价值的披露

10.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			合 计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	37,385,116.68	-	-	37,385,116.68
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,385,116.68	-	-	37,385,116.68
(1) 债务工具投资	37,385,116.68	-	-	37,385,116.68
(2) 权益工具投资	-	-	-	-
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
2.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	-	-	-	-
(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	1,509,015,293.55	-	8,570,776.00	1,517,586,069.55
(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) 其他非流动金融资产	-	-	979,330,166.01	979,330,166.01
持续以公允价值计量的资产总额	1,546,400,410.23	-	987,900,942.01	2,534,301,352.24
(七) 交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
1.发行的交易性债券	-	-	-	-
2.衍生金融负债	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-
(八) 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	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-



10 公允价值的披露 (续)

10.2 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

本公司持有的其他权益工具投资系上市公司股票, 其期末公允价值参照上海证券交易所 2025 年度最后一个交易日之收盘价确定。本公司持有的交易性金融资产-债务工具投资系认购的华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金, 其期末公允价值参照公开交易市场 2025 年度最后一个交易日之单位净值确定。本公司无非持续第一层次公允价值计量的资产和负债。

10.3 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

本公司无第二层次公允价值计量的资产和负债。

10.4 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

金融资产	公允价值层级	估值技术及主要输入参数	重要不可观察输入参数
其他权益工具投资、其他非流动金融资产	第三层级	公司的其他权益工具投资、其他非流动金融资产主要为非上市股权, 估值技术包括市场法及收益法	未来现金流量、流动性折扣等

本公司无非持续第三层次公允价值计量的资产和负债。



11 关联方及关联交易

11.1 本公司的母公司情况 (金额单位为人民币万元)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
上海金桥 (集团) 有限公司	上海	房地产经营	407,286.01	49.37	49.37

本公司最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

11.2 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注 7.1 所示。

11.3 本公司合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海新金桥物业经营管理有限公司	受同一母公司控制的联营企业
上海新金桥物业管理有限公司	受同一母公司控制的联营企业
上海博瑞吉信息科技有限公司	联营企业
上海盛盎私募基金管理有限公司	联营企业

11.4 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海新金桥建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海新金桥能源科技有限公司	受同一母公司控制
上海北商发企业服务有限公司	持有子公司上海耘北置业有限公司 20% 股权的少数股东
上海宝山工业园投资管理有限公司	持有子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司 40% 股权的少数股东



11 关联方及关联交易 (续)

11.5 关联交易

11.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

11.5.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海新金桥物业经营管理有限公司	接受劳务	24,950,987.82	21,618,750.16
上海新金桥建设发展有限公司	接受劳务	3,381,228.38	19,799,209.81
上海盛盎私募基金管理有限公司	接受劳务	2,166,147.54	-
上海新金桥能源科技有限公司	接受劳务	1,126,023.01	2,749,132.48

11.5.2 关联租赁情况

11.5.2.1 本公司作为出租方

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
上海新金桥能源科技有限公司	投资性房地产	1,294,174.90	1,297,496.89
上海新金桥物业经营管理有限公司	投资性房地产	1,045,454.41	891,192.55
上海盛盎私募基金管理有限公司	投资性房地产	488,178.92	787,974.04
上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	-	7,870,915.65
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	投资性房地产	-	307,704.58

11.5.3 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,439,200.00	8,447,900.00



11 关联方及关联交易 (续)

11.5 关联交易 (续)

11.5.4 其他关联交易

11.5.4.1

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额	上期发生额
上海金桥(集团)有限公司	股利分配	按持股比例	178,802,086.17	315,826,430.49
上海新金桥物业经营管理有限公司	接受股利分配	按持股比例	-	5,424,205.87
上海金桥(集团)有限公司	计提资金占用费	按银行同期贷款利率	1,515,069.66	1,668,751.27
上海北商发企业服务有限公司	收到往来款	按协议	-	10,000,000.00
上海北商发企业服务有限公司	归还往来款	按协议	260,000,000.00	-
上海北商发企业服务有限公司	计提资金占用费	按银行同期贷款利率	22,538,760.03	28,732,701.24
上海北商发企业服务有限公司	支付资金占用费	按银行同期贷款利率	25,347,138.89	-
上海宝山工业园投资管理有限公司	收到往来款	按协议	100,000,000.00	-
上海宝山工业园投资管理有限公司	计提资金占用费	按银行同期贷款利率	2,438,356.16	-

11.6 应收、应付关联方等未结算项目情况

11.6.1 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海新金桥建设发展有限公司	11,163,715.76	12,076,376.62
应付账款	上海新金桥物业经营管理有限公司	3,263,556.62	13,425,834.32
应付账款	上海新金桥能源科技有限公司	220,431.49	220,431.49

11.6.2 其他项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	上海金桥(集团)有限公司	-	381,466.03
其他应付款	上海北商发企业服务有限公司	439,772,444.75	702,580,823.61
其他应付款	上海宝山工业园投资管理有限公司	102,438,356.16	-
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	56,287,160.08	54,772,090.42
其他应付款	上海新金桥物业经营管理有限公司	1,109,918.54	1,111,131.10



12 承诺及或有事项

12.1 重要承诺事项

12.1.1 本公司资产抵押情况详见附注 5.6、5.11 和 5.12 项下所述。

12.1.2 本公司于 2024 年 1 月发行了“国君华安资产 - 金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划”资产支持证券, 总规模为人民币 17.82 亿元。该专项计划以子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司名下“OFFICE PARK 总部园”作为抵押物, 并由本公司提供流动性支持。

12.1.3 资本承诺 (金额单位为人民币万元)

项 目	期末余额	期初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	591,658	810,460

12.1.4 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。

12.2 或有事项

12.2.1 截至 2025 年 12 月 31 日, 子公司上海耘周置业有限公司为按揭购房者的贷款 155,796.53 万元提供担保, 担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记, 并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

12.2.2 截至 2025 年 12 月 31 日, 子公司上海耘北置业有限公司为按揭购房者的贷款 96,540.82 万元提供担保, 担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记, 并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

12.2.3 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或有事项。

13 资产负债表日后事项

13.1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利

拟每 10 股派送现金红利 4 元 (含税)

13.2 除上述事项外, 截至本财务报告签发日 2026 年 4 月 17 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表日后事项。



14 其他重要事项

14.1 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

14.2 分部信息

14.2.1 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度, 本公司的经营业务划分为 4 个报告分部。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果, 以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 4 个报告分部, 分别为房地产销售业务、房地产租赁业务、酒店公寓业务及物业管理业务。这些报告分部是以公司的业务性质为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露, 这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。



14 其他重要事项 (续)

14.2 分部信息 (续)

14.2.2 报告分部的财务信息

行业分部/产品分部

期末余额/本期发生额

项目名称	房地产销售业务	房地产租赁业务	酒店公寓业务	物业管理业务	未分配项目	合计
营业收入	4,081,442,682.21	1,716,583,793.01	148,647,608.41	10,946,931.34	7,290,214.70	5,964,911,229.67
营业成本	3,204,784,838.13	744,132,424.79	91,319,624.29	7,204,702.52	2,868,980.44	4,050,310,570.17
资产总额	24,540,581,507.94	18,430,327,816.62	1,513,863,149.57	31,528,007.17	2,951,808,141.27	47,468,108,622.57
负债总额	4,611,155,849.28	22,903,406,691.05	81,401,829.80	8,815,661.29	467,907,274.53	28,072,687,305.95

期初余额/上期发生额

项目名称	房地产销售业务	房地产租赁业务	酒店公寓业务	物业管理业务	未分配项目	合计
营业收入	653,212,196.43	1,834,374,244.34	200,613,253.75	28,923,266.66	7,663,321.65	2,724,786,282.83
营业成本	215,810,696.86	958,620,950.17	136,837,726.53	20,230,622.02	4,335,291.69	1,335,835,287.27
资产总额	25,704,022,050.32	16,795,914,817.32	1,447,952,432.41	21,023,638.60	4,665,428,247.03	48,634,341,185.68
负债总额	6,553,998,510.41	22,341,123,924.55	74,395,706.53	7,172,100.17	867,244,022.88	29,843,934,264.54

本公司的对外交易收入均来源于中国上海, 资产亦均位于中国上海。

14.3 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要事项。



15 公司财务报表主要项目注释

15.1 货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	-	-	-	-	-	-
银行存款						
人民币	-	-	1,950,820,782.61	-	-	2,452,757,566.25
美 元	435,251.55	7.0288	3,059,296.07	519,336.14	7.1884	3,733,195.91
小 计	-	-	1,953,880,078.68	-	-	2,456,490,762.16
其他货币资金						
定期存款	-	-	-	-	-	-
存出投资款	-	-	1,189,585.61	-	-	100,028,378.54
小计	-	-	1,189,585.61	-	-	100,028,378.54
存放财务公司存款	-	-	-	-	-	-
合 计			1,955,069,664.29			2,556,519,140.70
其中: 存放在境外的款项总额			-			-

15.2 交易性金融资产

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	37,385,116.68	1,637,785,353.85	-
其中: 债务工具投资	37,385,116.68	1,637,785,353.85	-
权益工具投资	-	-	-
合 计	37,385,116.68	1,637,785,353.85	-



15 公司财务报表主要项目注释

15.3 应收账款

15.3.1 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	102,672,669.68	72,153,323.38
1 至 2 年	3,030,773.49	8,328,792.83
2 至 3 年	6,704,272.82	14,837,897.13
3 至 5 年	12,750,404.63	1,606,792.02
5 年以上	157,605,553.92	157,091,269.40
小 计	282,763,674.54	254,018,074.76
减: 坏账准备	29,498,460.13	178,930,247.75
合 计	253,265,214.41	75,087,827.01



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.3 应收账款 (续)

15.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			期初余额			计提比例 (%)	账面价值	坏账准备金额	计提比例 (%)	账面价值	坏账准备金额	计提比例 (%)
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备							
按单项计提坏账准备	171,740,347.59	60.74	24,389,001.76	14.20	147,351,345.83	27,569,001.76	10.85	27,569,001.76	100.00	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	111,023,326.95	39.26	5,109,458.37	4.60	105,913,868.58	226,449,073.00	89.15	151,361,245.99	66.84	75,087,827.01	75,087,827.01	66.84	75,087,827.01
其中:													
组合 1: 账龄组合	109,151,931.48	38.60	5,109,458.37	4.68	104,042,473.11	226,449,073.00	89.15	151,361,245.99	66.84	75,087,827.01	75,087,827.01	66.84	75,087,827.01
组合 2: 合并范围内关联方组合	1,871,395.47	0.66	-	-	1,871,395.47	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	282,763,674.54	100.00	29,498,460.13	18.80	253,265,214.41	254,018,074.76	100.00	178,930,247.75	70.44	75,087,827.01	75,087,827.01	70.44	75,087,827.01

按单项计提坏账准备

名称	期末余额			计提比例 (%)	计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		
上海富友金融服务集团股份有限公司	147,351,345.83	-	-	-	已按合同履行付款义务
上海联家超市有限公司金桥店	15,100,900.00	15,100,900.00	100.00	100.00	预计无法收回
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限公司	6,008,065.36	6,008,065.36	100.00	100.00	预计无法收回
上海索朗太阳能科技有限公司	3,280,036.40	3,280,036.40	100.00	100.00	预计无法收回
合计	171,740,347.59	24,389,001.76	14.20	14.20	-



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.3 应收账款 (续)

15.3.2 按坏账计提方法分类披露 (续)

按组合计提坏账准备:

组合 1: 账龄组合

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	102,672,669.68	1,250,620.65	1.22
1 至 2 年	3,030,773.49	454,616.02	15.00
2 至 3 年	-	-	-
3 至 5 年	4,353,777.45	2,438,115.37	56.00
5 年以上	966,106.33	966,106.33	100.00
合 计	111,023,326.95	5,109,458.37	4.60

按组合计提坏账的确认标准及说明: 详见本附注 3.11.7。



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.3 应收账款 (续)

15.3.3 坏账准备的情况

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	
按单项计提坏账准备	27,569,001.76	-	-3,180,000.00	-	-	24,389,001.76
按组合计提坏账准备	151,361,245.99	1,099,558.21	-147,351,345.83	-	-	5,109,458.37
其中:						
组合 1: 账龄组合	151,361,245.99	1,099,558.21	-	-	-	5,109,458.37
组合 2: 合并范围内 关联方组合	-	-	-	-	-	-
合计	178,930,247.75	1,099,558.21	-150,531,345.83	-	-	29,498,460.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例 的依据及其合理性
上海富友金融服务集团股份有限 公司	147,351,345.83	已按合同履行 付款义务	-	按存续期的预期信用损失 计提坏账准备

15.3.4 本期无实际核销的应收账款。

15.3.5 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

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
上海富友金融服务集团股份有限公司	147,351,345.83	-	147,351,345.83	52.11	-
上海联家超市有限公司金桥店	15,100,900.00	-	15,100,900.00	5.34	15,100,900.00
上海图双精密装备有限公司	7,741,915.65	-	7,741,915.65	2.74	232,257.47
上海引望智能技术有限公司	6,271,588.82	-	6,271,588.82	2.22	188,147.66
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限公司	6,008,065.36	-	6,008,065.36	2.12	6,008,065.36
合计	182,473,815.66	-	182,473,815.66	64.53	21,529,370.49



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.4 预付款项

15.4.1 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	-	-	848,233.03	100.00

15.5 其他应收款

15.5.1 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21
合 计	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21

15.5.2 其他应收款

15.5.2.1 按账龄披露:

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	307,550,841.07	1,114,998,975.39
1 至 2 年	1,114,660,332.74	5,951,838,143.17
2 至 3 年	4,867,706,198.52	786,619,812.09
3 至 5 年	55,289,202.47	103,612,478.25
5 年以上	7,959,067.98	1,240,252.26
小 计	6,353,165,642.78	7,958,309,661.16
减: 坏账准备	5,703,277.52	5,166,763.95
合 计	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.5 其他应收款 (续)

15.5.2 其他应收款 (续)

15.5.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来款	6,338,604,981.97	7,943,915,203.21
应收代垫款	14,560,660.81	14,394,457.95
小 计	6,353,165,642.78	7,958,309,661.16
减: 坏账准备	5,703,277.52	5,166,763.95
合 计	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21

15.5.2.3 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发 生信用减值)	整个存续期预 期信用损失 (已 发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	5,166,763.95	-	-	5,166,763.95
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	536,513.57	-	-	536,513.57
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025 年 12 月 31 日余额	5,703,277.52	-	-	5,703,277.52

各阶段划分依据和坏账准备计提比例: 详见本附注 3.11.7。

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: 详见本附注 3.11.7。



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.5 其他应收款(续)

15.5.2 其他应收款(续)

15.5.2.4 其他应收款坏账准备的情况

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	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	5,166,763.95	536,513.57	-	-	-	5,703,277.52
其中:						
组合1: 账龄组合	5,166,763.95	536,513.57	-	-	-	5,703,277.52
组合2: 合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-	-
合计	5,166,763.95	536,513.57	-	-	-	5,703,277.52

其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

15.5.2.5 本期无实际核销的其他应收款。

15.5.2.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
上海金桥出口加工区房地产 发展有限公司	子公司 往来款	823,096,832.85	1-2年	12.96	-
		4,778,845,656.78	2-3年	75.19	-
		203,600,000.00	1-2年	3.20	-
上海由川企业管理有限公司	子公司 往来款	83,202,390.89	2-3年	1.31	-
		18,267,025.44	3-5年	0.29	-
上海北郊未来产业园开发运营有限公 司	子公司 往来款	243,035,157.55	1年以内	3.83	-
上海金桥新一代通信技术有限公司	子公司 往来款	80,036,454.44	1-2年	1.26	-
		454,015.58	2-3年	0.01	-
		10,141,950.03	3-5年	0.16	-
		30,000,000.00	1年以内	0.47	-
上海由鹏资产管理有限公司	子公司 往来款	5,000,190.00	1-2年	0.08	-
		4,323,200.00	2-3年	0.07	-
		19,773,400.00	3-5年	0.31	-
合计		6,644,900.00	5年以上	0.10	-
		6,306,421,173.56		99.24	-



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.6 存货

15.6.1 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,148,669.89	-	15,148,669.89	14,489,169.89	-	14,489,169.89
开发产品	49,666,864.40	-	49,666,864.40	49,142,826.68	-	49,142,826.68
合 计	64,815,534.29	-	64,815,534.29	63,631,996.57	-	63,631,996.57

15.6.2 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
9#地块在建项目	2007 年 06 月	未完工	约 500 万	5,053,650.40	5,053,650.40
区内滚动开发土地	-	-	-	10,095,019.49	9,435,519.49
合 计				15,148,669.89	14,489,169.89

15.6.3 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
金桥地块	不适用	49,142,826.68	524,037.72	-	49,666,864.40

15.6.4 本公司本期末存货经测试未发生减值而毋须计提跌价准备。



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.7 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	56,599,165.36	34,591,020.87

15.8 长期股权投资

15.8.1 长期股权投资情况表

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	3,376,650,783.29	-	3,376,650,783.29	3,326,650,783.29	-	3,326,650,783.29
对联营、合营企业投资	4,468,012.46	-	4,468,012.46	4,693,080.13	-	4,693,080.13
合 计	3,381,118,795.75	-	3,381,118,795.75	3,331,343,863.42	-	3,331,343,863.42



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.8.2 对子公司投资

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动			减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备 其他	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	134,617,212.28	-	-	-	-	-
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	2,461,433,571.01	-	-	-	-	-
上海盛讯投资有限公司 ^注	20,600,000.00	-	-	-	-	-
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	360,000,000.00	-	-	-	-	-
上海由鹏资产管理咨询有限公司	150,000,000.00	-	-	-	-	-
上海由川企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-
上海金桥新一代通信技术有限公司 ^注	10,000,000.00	-	-	-	-	-
上海金桥投资合伙企业(有限合伙) ^注	75,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-
上海碧云商业经营管理有限公司 ^注	5,000,000.00	-	-	-	-	-
上海碧云酒店管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-
合计	3,326,650,783.29	-	50,000,000.00	-	-	3,376,650,783.29

注: 这些公司是本公司的全资子公司, 截至 2025 年 12 月 31 日资本金尚未全部到位。



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.8.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						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		
联营企业												
上海盛益私募基金管理有限公司	4,693,080.13	-	-	-225,067.67	-	-	-	-	-	-	4,468,012.46	-



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.9 其他权益工具投资

15.9.1 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动	其他	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
东方证券股份有限公司	1,312,912,888.32	-	-	42,271,816.48	-	1,355,184,704.80	27,352,351.84	95,418,140.11	-	初始确认时指定
国泰海通证券股份有限公司	89,985,131.00	-	-	9,167,386.00	-	99,152,517.00	2,074,724.20	944,540,962.50	-	初始确认时指定
交通银行股份有限公司	58,599,809.31	-	-	-3,921,737.56	-	54,678,071.75	4,037,127.15	44,391,269.25	-	初始确认时指定
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	3,310,840.00	-	-	-	-	3,310,840.00	-	-	-	初始确认时指定
国泰君安投资管理股份有限公司	5,259,936.00	-	-	-	-	5,259,936.00	-	-	-	初始确认时指定
上海华德美居超市有限公司 ^注	-	-	-	-	-	-	3,311,002.00	-	-	初始确认时指定
合计	1,470,068,604.63	-	-	47,517,464.92	-	1,517,586,069.55	36,775,205.19	1,084,350,371.86	-	

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



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.9 其他权益工具投资 (续)

15.9.2 上述本公司持有的东方证券股份有限公司 (“东方证券”)、国泰海通证券股份有限公司 (“国泰海通”) 和交通银行股份有限公司 (“交通银行”) 的股票, 期末公允价值按照上海证券交易所 2025 年度最后一个交易日收盘价确定。

15.10 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
上海浦东科技创新投资基金合伙企业 (有限合伙)	849,966,314.11	879,185,320.54
“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划” 的权益级资产支持证券	62,000,000.00	62,000,000.00
中科新松有限公司 (原名: 苏州海望科松创业投资合伙企业 (有限合伙))	9,889,377.43	9,895,304.20
“国君华安资产-金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项 计划”的次级资产支持证券	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	922,855,691.54	952,080,624.74



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.11 投资性房地产

15.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	10,325,908,284.53	148,438,375.20	10,474,346,659.73
2.本期增加金额	1,860,070,151.20	-	1,860,070,151.20
(1) 外购	-	-	-
(2) 在建工程转入	1,860,070,151.20	-	1,860,070,151.20
(3) 存货转入	-	-	-
(4) 其他增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-
4.期末余额	12,185,978,435.73	148,438,375.20	12,334,416,810.93
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	3,317,000,965.99	74,077,669.03	3,391,078,635.02
2.本期增加金额	297,026,642.64	2,968,767.60	299,995,410.24
(1) 计提或摊销	297,026,642.64	2,968,767.60	299,995,410.24
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-
4.期末余额	3,614,027,608.63	77,046,436.63	3,691,074,045.26
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	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	8,571,950,827.10	71,391,938.57	8,643,342,765.67
2.期初账面价值	7,008,907,318.54	74,360,706.17	7,083,268,024.71

15.11.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

于 2025 年 12 月 31 日, 净值为 657,962,170.61 元的投资性房地产尚待办理产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证(2024 年 12 月 31 日上述资产的净值为 675,149,934.34 元)。



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.11 投资性房地产 (续)

15.11.3 截至 2025 年 12 月 31 日, 投资性房地产 “OFFICE PARK II 金海园” 项目中净值为 1,760,444,141.78 元的房屋产权及土地使用权已作为本附注 15.23.1.1 所述银行借款之抵押物。

15.11.4 截至 2025 年 12 月 31 日, 投资性房地产 “T17B-06 新建商办楼 (第五中心)” 项目中净值为 1,685,991,979.62 元的房屋产权及土地使用权已作为本附注 15.23.1.2 述银行借款之抵押物。

15.12 固定资产

15.12.1 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合 计
一、账面原值:						
1.期初余额	6,317,227.51	59,000.00	1,490,845.75	50,020,096.41	2,405,138.54	60,292,308.21
2.本期增加金额	-	-	-	2,916,052.79	107,195.58	3,023,248.37
(1) 购 置	-	-	-	2,916,052.79	107,195.58	3,023,248.37
(2) 其 他	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	6,317,227.51	59,000.00	1,490,845.75	52,936,149.20	2,512,334.12	63,315,556.58
二、累计折旧						
1.期初余额	6,001,366.13	56,050.00	1,416,303.46	39,035,716.09	755,900.12	47,265,335.80
2.本期增加金额	-	-	-	4,768,847.69	354,340.68	5,123,188.37
(1) 计 提	-	-	-	4,768,847.69	354,340.68	5,123,188.37
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	6,001,366.13	56,050.00	1,416,303.46	43,804,563.78	1,110,240.80	52,388,524.17
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	-	-	-	-	-	-
(2) 转让子公司减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	315,861.38	2,950.00	74,542.29	9,131,585.42	1,402,093.32	10,927,032.41
2.期初账面价值	315,861.38	2,950.00	74,542.29	10,984,380.32	1,649,238.42	13,026,972.41

15.12.2 本公司认为: 上述期末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.13 在建工程

15.13.1 在建工程情况

项 目	期末余额	期初余额
金桥社区 Y001101 单元 08A-02 地块商办新建项目	1,468,526,263.54	37,204,994.54
T25 号地块通用厂房改扩建项目	166,723,246.73	55,662,827.78
金桥 B 单元 53-04 地块通用厂房新建项目	15,348,149.40	44,811.32
S 类住宅装修项目	12,788,835.90	26,756,166.21
金桥 B 单元 53-05 地块污水泵站新建项目	8,009,373.66	70,844.34
T17B-06 新建商办楼 (第五中心)	-	785,743,295.68
17B-01 碧云玖零装修项目	-	10,053,209.40
其 他	127,378.86	36,000.00
合 计	1,671,523,248.09	915,572,149.27



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.13 在建工程 (续)

15.13.2 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数 (万元)	期初余额	本期 增加金额	本年完工结转 或转出 ^注	期末余额	工程累计 投入占预算 比例 (%)	工程 进度	利息 资本化 累计金额	其中: 本期 利息资本化 金额	本期利息 资本化率 (%)	资金 来源
金桥社区 Y001101 单元 08A-02 地块商办新建项目	576,000	37,204,994.54	1,431,321,269.00	-	1,468,526,263.54	25.50	施工中	-	-	-	自有资金
T25 号地块通用厂房改扩建 项目	40,000	55,662,827.78	111,060,418.95	-	166,723,246.73	41.68	施工中	-	-	-	自有资金
17B-06 地块商办项目	-	785,743,295.68	900,248,683.94	1,685,991,979.62	-	100.00	已完工	40,022,883.32	18,879,541.67	2.28	自有资金 /借款
合计	616,000	878,611,118.00	2,442,630,371.89	1,685,991,979.62	1,635,249,510.27	---	---	40,022,883.32	18,879,541.67	---	---

注: 本年完工的重要项目均转入投资性房地产。



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.14 无形资产

15.14.1 无形资产情况

项 目	软件使用权
一、账面原值	
1.期初余额	32,236,441.59
2.本期增加金额	9,119,772.53
(1) 购 置	9,119,772.53
3.本期减少金额	-
(1) 处 置	-
4.期末余额	41,356,214.12
二、累计摊销	
1.期初余额	10,561,158.88
2.本期增加金额	6,763,747.86
(1) 计 提	6,763,747.86
3.本期减少金额	-
(1) 处 置	-
4.期末余额	17,324,906.74
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	24,031,307.38
2.期初账面价值	21,675,282.71



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.15 递延所得税资产/递延所得税负债

15.15.1 未经抵消的递延所得税资产

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
递延收益	274,011,811.10	68,502,952.78	283,736,669.66	70,934,167.42
预提未缴纳的土地增值税	196,896,386.97	49,224,096.74	196,896,386.97	49,224,096.74
其他非流动金融资产	33,555,074.43	8,388,768.61	11,672,231.89	2,918,057.97
预提费用	36,729,537.90	9,182,384.48	54,529,256.81	13,632,314.20
应收款项坏账准备	35,201,737.65	8,800,434.41	184,097,011.70	46,024,252.93
存货预计成本差异	14,744,597.69	3,686,149.41	14,744,597.69	3,686,149.41
交易性金融资产公允价值变动	12,614,883.32	3,153,720.83	12,214,646.15	3,053,661.54
其他非流动金融资产公允价值变动	104,695.80	26,173.95	104,695.80	26,173.95
职工住房基金	95,601.50	23,900.38	95,601.50	23,900.38
合 计	603,954,326.36	150,988,581.59	758,091,098.17	189,522,774.54

15.15.2 未经抵消的递延所得税负债

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
其他权益工具投资公允价值变动	1,084,350,371.86	271,087,592.98	1,036,832,906.94	259,208,226.74
固定资产税会差异	8,370,536.80	2,092,634.19	11,027,470.04	2,756,867.50
其他非流动金融资产公允价值变动	100,044,556.38	25,011,139.10	79,185,320.54	19,796,330.14
合 计	1,192,765,465.04	298,191,366.27	1,127,045,697.52	281,761,424.38

15.15.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	150,988,581.59	-	-	-
递延所得税负债	150,988,581.59	147,202,784.68	-	-



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.16 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	3,615,600,000.00	3,463,000,000.00
借款利息	2,123,865.54	2,277,658.34
合 计	3,617,723,865.54	3,465,277,658.34

15.17 应付账款

15.17.1 应付账款列示:

项 目	期末余额	期初余额
应付工程及项目款	816,120,437.09	216,345,822.33

15.18 预收款项

15.18.1 预收款项列示:

项 目	期末余额	期初余额
预收租金款	66,925,964.20	64,084,297.81



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.19 应付职工薪酬

15.19.1 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,700,000.00	70,997,876.57	70,697,876.57	10,000,000.00
二、离职后福利 设定提存计划	-	15,970,794.74	15,970,794.74	-
合 计	9,700,000.00	86,968,671.31	86,668,671.31	10,000,000.00

15.19.2 短期薪酬

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	9,700,000.00	48,549,904.13	48,249,904.13	10,000,000.00
二、职工福利费	-	3,520,373.20	3,520,373.20	-
三、社会保险费	-	5,964,341.27	5,964,341.27	-
其中：1.基本医疗保险费	-	4,357,851.30	4,357,851.30	-
2.补充医疗保险	-	968,409.12	968,409.12	-
3.工伤保险费	-	97,793.21	97,793.21	-
4.残疾人保障金	-	540,287.64	540,287.64	-
四、住房公积金	-	11,407,142.00	11,407,142.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	1,545,115.97	1,545,115.97	-
六、其 他	-	11,000.00	11,000.00	-
合 计	9,700,000.00	70,997,876.57	70,697,876.57	10,000,000.00



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.19 应付职工薪酬 (续)

15.19.3 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	-	11,612,942.96	11,612,942.96	-
2.补充养老保险	-	3,873,636.48	3,873,636.48	-
3.失业保险费	-	484,215.30	484,215.30	-
合 计	-	15,970,794.74	15,970,794.74	-

15.20 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	200,102,393.81	200,102,393.81
房产税	21,668,656.55	21,668,656.55
企业所得税	-388,367.58	220,192,274.45
土地使用税	1,676,390.24	1,676,390.24
个人所得税	331,600.25	403,188.20
教育费附加	133,840.01	10,845.35
城市维护建设税	133,840.01	10,837.57
合 计	223,658,353.29	444,064,586.17

15.21 其他应付款

15.21.1 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	863,875,618.25	2,026,102,638.03
合 计	863,875,618.25	2,026,102,638.03



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.21 其他应付款 (续)

15.21.2 其他应付款

15.21.2.1 按款项性质列示其他应付款:

项 目	期末余额	期初余额
关联方往来款	614,387,971.13	1,768,489,115.57
保证金及押金	212,139,094.29	216,850,374.38
暂收款	17,244,257.71	18,779,464.93
代收代付款	6,662,939.21	8,354,391.46
房屋维修基金	174,264.93	174,264.93
其 他	13,267,090.98	13,455,026.76
合 计	863,875,618.25	2,026,102,638.03

15.22 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的中期票据	1,449,420,000.00	899,820,000.00
一年内到期的公司债	1,000,000,000.00	-
一年内到期的信用借款	99,875,000.00	1,000,050,000.00
一年内到期的抵押借款	50,000,000.00	270,000,000.00
中期票据利息	39,966,249.99	40,785,249.99
公司债券利息	29,119,583.25	32,574,694.37
长期借款利息	754,746.18	2,017,070.92
合 计	2,669,135,579.42	2,245,247,015.28

15.22.1 上述期末一年内到期的信用借款 99,875,000.00 元系本公司借入, 借款总额度为 100,000,000.00 元, 借款期限 3 年, 自 2023 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 5 日止。

15.22.2 上述剩余期末一年内到期的长期借款的抵押物及担保情况详见 15.23。

15.22.3 上述剩余期末一年内到期的应付债券情况详见本附注 15.24 项下所述。



15 公司财务报表主要项目注释（续）

15.23 长期借款

15.23.1 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	857,000,000.00	567,000,000.00
信用借款	175,000,000.00	99,875,000.00
合 计	1,032,000,000.00	666,875,000.00

15.23.1.1 上述期末抵押借款中，借款 130,000,000.00 元与本附注 15.23 项下抵押借款 50,000,000.00 系本公司借入，借款总额度 400,000,000.00 元，借款期限 9 年，自 2020 年 5 月 18 日至 2029 年 4 月 18 日，自 2025 年 4 月起分期偿还。借款抵押物系本公司“OFFICE PARK II 金海园”项目的房屋产权。

15.23.1.2 上述期末抵押借款中，借款 727,000,000.00 元系本公司借入，借款总额度为 2,000,000,000.00 元，借款期限 20 年，自 2021 年至 2041 年止，自 2027 年 3 月起分期偿还。借款的抵押物系本公司“17B-06 地块商办项目”的房屋产权。

15.23.1.3 上述期末信用借款中，借款 175,000,000.00 元系本公司借入，借款总额度为 175,000,000.00 元，借款期限 3 年，自 2024 年 11 月 22 日至 2027 年 11 月 19 日。

15.24 应付债券

15.24.1 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
中期票据	1,995,966,666.67	2,246,716,666.67
公司债	1,299,129,000.00	2,299,458,222.22
合 计	3,295,095,666.67	4,546,174,888.89



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.24 应付债券 (续)

15.24.2 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	期初余额	本期发行/偿还	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还利息	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额	是否违约
22 金桥债	1,300,000,000.00	2.99%	2022-11-15	3+2 年	1,300,000,000.00	1,299,693,777.78	-1,300,000,000.00	32,823,555.57	306,222.22	32,823,555.57	-	-	否
23 金桥 01 债	1,000,000,000.00	3.30%	2023-3-6	3+2 年	1,000,000,000.00	999,764,444.44	-	32,908,333.36	235,555.56	32,908,333.36	1,000,000,000.00	-	否
23 金桥开发 MTN001	1,450,000,000.00	2.82%	2023-8-28	3 年	1,450,000,000.00	1,448,550,000.00	-	38,277,583.31	870,000.00	38,277,583.31	1,449,420,000.00	-	否
24 金桥开发 MTN001	800,000,000.00	2.22%	2024-8-9	5 年	800,000,000.00	798,166,666.67	-	17,611,999.98	400,000.00	17,611,999.98	-	798,566,666.67	否
25 金桥开发 MTN001	1,200,000,000.00	2.19%	2025-4-21	5 年	1,200,000,000.00	-	1,197,000,000.00 ^注	18,615,000.00	400,000.00	1,197,000,000.00	-	1,197,400,000.00	否
25 金桥一	1,300,000,000.00	1.95%	2025-12-9	3 年	1,300,000,000.00	-	1,299,129,000.00 ^注	1,619,583.33	-	1,299,129,000.00	-	1,299,129,000.00	否
合计					7,050,000,000.00	4,546,174,888.89	1,196,129,000.00	141,856,055.55	2,211,777.78	121,621,472.22	2,449,420,000.00	3,295,095,666.67	

注: “25 金桥开发 MTN001” 的发行金额中扣除了发行手续费 3,000,000.00 元; “25 金桥一” 的发行金额中扣除了发行手续费 871,000.00 元。

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



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.24 应付债券 (续)

15.24.4 2023 年 8 月, 公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2023]MTN843 号), 获准面向全国银行间债券市场机构投资者发行总额不超过 20 亿元的中期票据。公司于 2023 年 8 月 29 日发行了中期票据(简称“23 金桥开发 MTN001”, 代码“102382295”)。本期实际发行金额 14.5 亿元, 期限为 3 年, 起息日为 2023 年 8 月 29 日, 兑付日为 2026 年 8 月 29 日, 发行价格为 100 元, 票面利率为 2.82%。募集资金已经于 2023 年 8 月 29 日全额到账。

15.24.5 2024 年 8 月, 公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2024]MTN698 号), 交易商协会决定接受公司中期票据注册, 注册金额为 20 亿元。2024 年 8 月 9 日, 公司发行 2024 年度第一期中期票据(简称: 24 金桥开发 MTN001, 代码: 102483415), 本期实际发行金额 8 亿元, 期限为 5 年, 起息日为 2024 年 8 月 9 日, 兑付日为 2029 年 8 月 9 日, 发行价格为 100 元, 票面利率为 2.22%。募集资金已经于 2024 年 8 月 9 日全额到账。

15.24.6 2025 年 4 月 21 日, 公司发行 2025 年度第一期中期票据(简称: 25 金桥开发 MTN001, 代码: 102581704), 本期实际发行金额 12 亿元, 期限为 5 年, 起息日为 2025 年 4 月 21 日, 兑付日为 2030 年 4 月 21 日, 发行价格为 100 元, 票面利率为 2.19%。募集资金已经于 2025 年 4 月 21 日全额到账。

15.24.7 经中国证券监督管理委员会证监许可(2025)2575 号文《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》, 本公司于 2025 年 12 月 9 日完成公开发行 13 亿元债券, 本期债券期限为 3 年, 票面利率 1.95%, 采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本。经上海证券交易所同意, 上述公司债券于 2025 年 12 月 12 日起在上海证券交易所挂牌交易, 债券简称“25 金桥一”, 债券代码“244342”。



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.25 递延收益

15.25.1 递延收益情况

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	283,736,669.66	-	9,724,858.56	274,011,811.10	补助资金



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.26 股本

项 目	期初余额	本期变动增减(+、-)				期末余额
		发行新股	送 股	公积金转股	其 他	
一、有限售条件股份						
1. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-
2. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份						
1. 人民币普通股	850,236,703.00	-	-	-	-	850,236,703.00
2. 境内上市外资股(B股)	272,176,190.00	-	-	-	-	272,176,190.00
无限售条件股份合计	1,122,412,893.00	-	-	-	-	1,122,412,893.00
三、股份总数	1,122,412,893.00	-	-	-	-	1,122,412,893.00

15.27 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,331,723,156.30	-	-	3,331,723,156.30
其他资本公积	-88,393,867.09	-	-	-88,393,867.09
合 计	3,243,329,289.21	-	-	3,243,329,289.21



15 公司财务报表主要项目附注 (续)

15.28 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	149,984,430.25	100,027,248.24	-	250,011,678.49

15.28.1 截至本期末累计已回购股份数量为 22,624,800 股, 占公司总股本的比例为 2.02%, 公司已按披露的方案完成回购。

15.29 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前 发生额	本期发生额				期末余额
			减: 前期计入其他综合 收益当期结转入损益	减: 前期计入其他综合 收益当期转入留存收益	减: 所得税费用	税后归属于公司 税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他 综合收益	777,624,680.16	47,517,464.92	-	-	11,879,366.24	-	813,262,778.84
其他权益工具投资公允 价值变动	777,624,680.16	47,517,464.92	-	-	11,879,366.24	-	813,262,778.84
二、将重分类进损益的其他 综合收益	-	-	-	-	-	-	-
权益法下可转损益的其 他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的 有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
三、其他综合收益合计	777,624,680.16	47,517,464.92	-	-	11,879,366.24	-	813,262,778.84



15 公司财务报表主要项目注释（续）

15.30 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,284,859,868.08	24,072,789.28	-	1,308,932,657.36
任意盈余公积	555,104,956.29	12,036,394.64	-	567,141,350.93
合 计	1,839,964,824.37	36,109,183.92	-	1,876,074,008.29

15.30.1 本期增加的盈余公积 36,109,183.92 元系本公司按照净利润的 10%和 5%分别计提的法定盈余公积和任意盈余公积。

15.31 未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	5,215,447,508.29	5,203,319,129.05
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	5,215,447,508.29	5,203,319,129.05
加: 本期归属于公司所有者的净利润	240,727,892.83	766,945,562.64
其 他	-	-
减: 提取法定盈余公积	24,072,789.28	76,694,556.26
提取任意盈余公积	12,036,394.64	38,347,278.13
应付普通股股利	354,901,617.61	639,775,349.01
期末未分配利润	5,065,164,599.59	5,215,447,508.29

15.31.1 根据 2025 年 6 月 30 日召开的股东大会审议通过的利润分配方案：按 2024 年末总股本 1,122,412,893 股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 3.227 元（含税）。其中 B 股股东派发现金红利按照股东大会决议日下一工作日（即 2025 年 7 月 1 日）中国人民银行公布的美元对人民币的中间价折算，每股派发现金红利 0.045111 美元（含税）。总计分配人民币 354,901,617.61 元。



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.32 营业收入和营业成本

15.32.1 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	1,035,945,005.17	420,267,894.68	1,028,491,741.00	539,567,016.17
其他业务	4,089,771.27	-	-	-
合 计	1,040,034,776.44	420,267,894.68	1,028,491,741.00	539,567,016.17

15.32.2 主营业务 (分行业)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产租赁	1,035,945,005.17	420,267,894.68	1,027,297,455.29	537,241,992.17
房地产销售	-	-	1,194,285.71	2,325,024.00
合 计	1,035,945,005.17	420,267,894.68	1,028,491,741.00	539,567,016.17

15.33 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	86,674,626.20	80,888,237.36
城镇土地使用税	6,705,560.96	6,705,560.96
印花税	2,296,733.24	2,281,599.83
城市维护建设税	2,011,560.92	2,021,028.17
教育费附加	2,011,553.13	2,021,028.18
车船税	2,760.00	-
合 计	99,702,794.45	93,917,454.50



15 公司财务报表主要项目注释(续)

15.34 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	6,267,106.28	3,062,370.05
职工薪酬	4,507,400.00	4,502,927.00
销售中介服务费	3,988,871.48	5,883,015.05
业务招待费	1,480.60	2,475.00
其 他	949,337.18	836,224.65
合 计	15,714,195.54	14,287,011.75

15.35 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	81,725,391.31	76,897,513.38
中介机构费	12,042,002.21	12,913,938.87
折旧摊销费	7,915,592.09	4,106,098.07
办公费	2,427,001.46	5,236,062.56
差旅费	1,300,400.33	2,099,038.29
董事会务费	538,658.00	647,428.78
业务招待费	143,990.72	138,138.24
其 他	1,055,012.68	630,573.02
合 计	107,148,048.80	102,668,791.21

15.36 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	330,588,606.34	305,807,596.84
减: 利息收入	17,764,931.96	27,982,862.45
利息净支出	312,823,674.38	277,824,734.39
汇兑净损失	530,435.90	3,601,768.82
银行手续费	369,488.16	3,408,884.25
合 计	313,723,598.44	284,835,387.46



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.37 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
递延收益结转	9,724,858.56	9,724,858.56
个税返还	266,124.30	212,109.20
其他 ^注	502,212.73	1,798,182.80
合计	10,493,195.59	11,735,150.56

注: 系收到的直接计入当期损益的政府补助。

15.38 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	36,775,205.19	33,455,889.33
交易性金融资产在持有期间的投资收益	17,644,179.97	9,399,039.11
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	3,690,520.75	-
权益法核算的长期股权投资收益	-225,067.67	360,810.90
处置长期股权投资产生的投资收益	-	922,942,000.00
合计	57,884,838.24	966,157,739.34

15.39 公允价值变动收益

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	-400,237.17	-889,415.94
其他非流动金融资产	9,042,407.71	38,063,097.43
合计	8,642,170.54	37,173,681.49



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.40 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	149,431,787.62	4,514,789.21
其他应收款坏账损失	-536,513.57	-1,587,443.89
合 计	148,895,274.05	2,927,345.32

15.41 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
其 他	1,400.00	1,800.00	1,400.00

15.42 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
捐赠支出	230,000.00	150,000.00	230,000.00



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.43 所得税费用

15.43.1 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	27,618,865.06	246,520,856.69
递延所得税费用	40,934,089.68	-2,718,423.73
以前年度所得税清算影响额	-115,724.62	313,801.02
合 计	68,437,230.12	244,116,233.98

15.43.2 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	309,165,122.95	1,011,061,796.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	77,291,280.73	252,765,449.16
调整以前期间所得税的影响	-115,724.62	313,801.02
非应税收入的影响	-8,772,873.12	-8,977,077.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,547.13	14,061.31
所得税费用	68,437,230.12	244,116,233.98



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.44 现金流量表补充资料

15.44.1 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	240,727,892.83	766,945,562.64
加: 信用减值损失	-148,895,274.05	-2,927,345.32
资产减值损失	-	-
固定资产折旧、投资性房地产摊销	305,118,598.61	286,856,679.91
无形资产摊销	6,763,747.86	3,334,658.88
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-8,642,170.54	-37,173,681.49
财务费用(收益以“-”号填列)	331,129,115.41	312,392,694.39
投资损失(收益以“-”号填列)	-57,884,838.24	-966,157,739.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	189,522,774.54	-12,566,052.25
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-146,438,005.94	9,847,628.52
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,183,537.72	916,775,429.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-55,223,256.89	-21,536,589.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	361,760,742.50	116,273,071.12
在建工程、投资性房地产的减少 (增加以“-”号填列)	-2,597,141,708.35	-1,234,806,819.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,580,385,919.98	137,257,497.22
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
当期增加的使用权资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,955,069,664.29	2,556,519,140.70
减: 现金的期初余额	2,556,519,140.70	558,739,411.55
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	-601,449,476.41	1,997,779,729.15



15 公司财务报表主要项目注释 (续)

15.44 现金流量表补充资料 (续)

15.44.2 现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1,955,069,664.29	2,556,519,140.70
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	1,953,880,078.68	2,456,490,762.16
可随时用于支付的其他货币资金	1,189,585.61	100,028,378.54
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	1,955,069,664.29	2,556,519,140.70
四、公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-



16 补充资料

16.1 当期非经常性损益明细表

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	35,022.03	-
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	11,789,104.41	-
委托他人投资或管理资产的损益	17,298,029.75	-
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损益	8,618,004.57	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	152,771,675.39	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,198,990.58	-
减: 所得税影响额	47,357,283.78	-
少数股东权益影响额(税后)	200,330.62	-
合 计	144,153,212.33	-

16.2 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产 收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.30%	0.9646	0.9646
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.32%	0.8351	0.8351



17 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

日期: 2026 年 4 月 17 日





姓名 李倩
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1981-12-07
 Date of birth 众华会计师事务所(特殊普通合伙)
 工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit _____
 身份证号码 310106198112072846
 Identity card No. _____

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

 <p>李倩(31000034743) 您已通过2021年年检 上海市注册会计师协会 2021年10月30日</p>	 <p>李倩(31000034743) 您已通过2020年年检 上海市注册会计师协会 2020年08月31日</p>
---	--

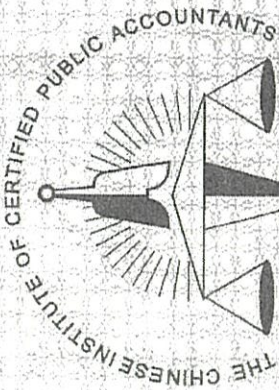
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

李倩的年检二维码



年 月 日



姓名 龚成
 Full name 男
 性别 男
 Sex
 出生日期 1985-08-18
 Date of birth
 工作单位 众华会计师事务所（特殊普通合伙）
 Working unit
 身份证号码 310109198508181036
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年 / 月 / 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

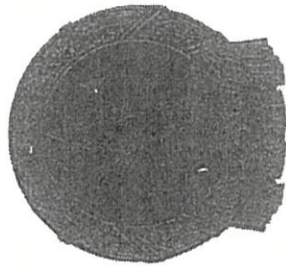
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



龚成(31000030014)
 您已通过2021年年检
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

年 / 月 / 日

证书序号: 0006271



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

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

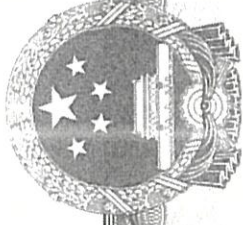
批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)

发证机关: 上海市财政局

二〇一〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000090202603235389



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

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

经营范围

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

出资额 人民币3020.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088
室



登记机关

2026年03月23日