

公司代码：600639、900911

公司简称：浦东金桥、金桥 B 股

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人郭嵘、主管会计工作负责人郭嵘及会计机构负责人（会计主管人员）戚昕睿声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司在提取法定盈余公积、任意盈余公积后，以2025年末总股本1,122,412,893股为基数，并扣除累计回购的股份数22,624,800股后的股份数1,099,788,093股，按每10股向全体股东实际分配现金红利人民币4.00元（含税），共计分配现金红利约43,992万元；无公积金转增股本方案。上述利润分配预案尚待公司股东会批准。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来规划、经营计划、发展战略等前瞻性描述，不构成对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本报告第三节《管理层讨论与分析》中描述了公司可能面对的风险，敬请投资者注意投资风险。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理、环境和社会.....	29
第五节	重要事项.....	43
第六节	股份变动及股东情况.....	48
第七节	债券相关情况.....	54
第八节	财务报告.....	65

备查文件 目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名、盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥联发公司、联发公司	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房产公司、房产公司	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
新金桥广场	指	上海新金桥广场实业有限公司
宝山北郊公司	指	上海北郊未来产业园开发运营有限公司
盛讯投资	指	上海盛讯投资有限公司
盛盎基金	指	上海盛盎私募基金管理有限公司
金桥投资、金桥资本	指	上海金桥投资合伙企业（有限合伙）
金桥新通信	指	上海金桥新一代通信技术有限公司（原名上海金桥制造企业发展有限公司）
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
公司的中文简称	浦东金桥
公司的外文名称	SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO.,LTD
公司的外文名称缩写	Golden Bridge
公司的法定代表人	郭嵘

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	严少云
联系地址	上海浦东新区新金桥路27号18号楼3楼
电话	021-50307702
传真	021-50301533
电子信箱	jqir@shpdjq.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区新金桥路27号10幢107室
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	上海市浦东新区新金桥路27号18号楼
公司办公地址的邮政编码	201206
公司网址	www.shpdjq.com
电子信箱	jqir@shpdjq.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》· 中国证券网 https://www.cnstock.com/ 《证券时报》· 证券时报网 https://www.stcn.com/
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	浦东金桥	600639	不适用
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	不适用

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼18楼
	签字会计师姓名	李倩、龚成

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	5,964,911,229.67	2,724,786,282.83	118.91	6,585,310,852.05
利润总额	1,400,182,971.78	1,343,755,473.16	4.20	2,407,866,775.85
归属于上市公司股东的净利润	1,073,513,488.46	1,001,950,138.86	7.14	1,818,789,939.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	929,360,276.13	360,785,108.57	157.59	1,781,194,542.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,886,822,112.46	-1,199,042,707.51	不适用	-6,702,977,654.40
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	15,178,179,750.89	14,523,957,029.60	4.50	14,113,202,980.65
总资产	47,468,108,622.57	48,634,341,185.68	-2.40	39,780,978,141.40

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益（元/股）	0.9646	0.8931	8.01	1.6204
稀释每股收益（元/股）	0.9646	0.8931	8.01	1.6204
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.8351	0.3216	159.67	1.5869
加权平均净资产收益率（%）	7.30	7.00	增加0.30个百分点	13.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.32	2.52	增加3.80个百分点	13.15

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

2025 年度扣除非经常性损益后的基本每股收益同比增幅超过 30%，是因为上年同期的非经常性损益包含发行类 REITs 产品取得的投资收益，本期无。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	510,483,658.07	450,756,834.98	453,269,076.37	4,550,401,660.25
归属于上市公司股东的净利润	102,950,334.86	72,344,318.67	163,099,251.55	735,119,583.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	91,170,842.38	72,382,710.95	150,709,568.00	615,097,154.80
经营活动产生的现金流量净额	1,015,313,302.05	-2,049,954,935.13	122,797,792.33	-974,978,271.71

注：上表中，第四季度的营业收入及归属于上市公司股东的净利润、扣除非经常性损益后的净利润均有较大幅度增长，主要原因为结转碧云澧悦项目销售收入 40.68 亿元。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	35,022.03		825,137,011.81	19,454.11
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		13,969,371.91	24,405,537.82
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	8,618,004.57		37,197,847.46	18,753,282.46

委托他人投资或管理资产的损益	17,298,029.75		7,307,429.29	7,157,745.22
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	152,771,675.39		3,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,198,990.58		887,317.13	-209,100.20
减：所得税影响额	47,357,283.78		246,311,717.28	12,285,466.98
少数股东权益影响额（税后）	200,330.62		22,230.03	246,055.77
合计	144,153,212.33		641,165,030.29	37,595,396.66

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

适用 不适用

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

适用 不适用

十二、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	1,470,068,604.63	1,517,586,069.55	47,517,464.92	36,775,205.19
交易性金融资产	1,821,309,519.82	37,385,116.68	-1,783,924,403.14	15,791,823.03
其他非流动金融资产	952,080,624.74	1,002,625,921.31	50,545,296.57	7,049,084.41
合计	4,243,458,749.19	2,557,597,107.54	-1,685,861,641.65	59,616,112.63

十三、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司主要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、产业投资和服务运营，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。公司运营的物业类型包括工业、办公、科研、住宅、公寓、商业地产等，并在产业投资、产业服务、孵化创新、服务公寓、物业管理、商业管理等领域持续发力，加快推进公司战略转型。

报告期内，公司基于自身的“十四五”战略发展规划，积极推动改革创新、做强产业功能，持续构建“产业投资服务+城市开发运营”双轮驱动的主营业务模式，打造完善的产业生态服务体系。重点加强产业投资布局、产业生态培育和专业服务能力提升，加快发展模式转型，成为产业属性突出、核心功能与核心竞争力持续提升的产业服务商。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

据相关研究显示，2025年上海产业园区市场新增供应约178万m²，较2024年基本持平，净吸纳量较2024年有所增长，年末空置率31.9%继续维持高位，全市平均租金持续下跌至3.07元/m²/天，其中金桥板块租金跌至2.64元/m²/天，预计2026年市场继续处于下行态势。同时，2025年上海甲级写字楼市场全年净吸纳量约25万m²，不及2024年一半水平，年末空置率上升至21.9%，

较 2024 年同期攀升 1.5 个百分点，平均租金延续下行趋势降至 5.83 元/m²/天，全年累计降幅达 10.3%。

2025 年 8 月，上海发布了《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》，围绕限购松绑、公积金支持、信贷优化和房产税调整四大方向推进，旨在满足刚性及改善性住房需求，促进市场平稳健康发展。

三、经营情况讨论与分析

2025 年是“十四五”收官和“十五五”谋划之年，公司全面贯彻党的二十大和二十届三中、四中全会精神，深入学习落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，干字当头、勇为尖兵，以“科技产业投资控股服务商”为愿景，持续构建完善“产业投资服务+城市开发运营”双轮驱动的业务模式，高质量推动浦东引领区和现代化产业体系建设。全年经营保持稳健，各项重点工作扎实推进。

（一）主要指标完成情况

2025 年，公司实现总现金流入 115.76 亿元（不含债务融资），其中：销售收入 34.20 亿元、租赁、酒店经营以及物业收入 19.28 亿元、投资收入 61.03 亿元、筹资收入 1.00 亿元；总现金流出约 129.44 亿元（不含归还的融资本金），其中开发建设支出 52.03 亿元、投资支出 45.69 亿元、税金支出 17.94 亿、筹资支出 8.48 亿元、经营成本 3.07 亿元、销售及管理费用 2.22 亿元。2025 年，公司实现营业总收入 59.65 亿元，归母净利润 10.74 亿元，净资产收益率 7.30%；截至 2025 年底，实现总资产 474.68 亿元，归母净资产 151.78 亿元；持有各类经营性物业约 325 万 m²（不含金桥壹中心）。针对市场的复杂形势，在采取招投联动、优化营销策略以及实施安商稳商等措施后，经营性物业平均出租率约 80%。

（二）重点工作完成情况

1、聚焦新质生产力，构建富有活力的产业生态

（1）围绕主导产业，加快推进组织服务

一是聚焦智能车、硬装备、新通信等金桥硬核产业，持续完善产业集群。持续扩展丰富招商渠道，通过以商招商、平台招商、链主招商、产业朋友圈招商等多种方式持续招引落地优质产业项目。全年累计完成产业载体空间新增租赁面积约 13.1 万 m²。引领产业发展、推动产业链聚集态势进一步夯实。

二是聚焦企业诉求，招商服务一体化。坚持问题导向、需求导向、效果导向，不断提升产业服务的针对性、专业性、有效性，切实增强企业扎根金桥发展的信心。全年深入走访存量企业客户近 700 次，聚焦企业发展需求及服务痛点，全力以赴解决政策、产业发展、营商环境、物业服务等四大类需求，赢得企业认可。全年完成物业续租 26.5 万 m²，新增租赁面积中 5.3 万 m²来自存量客户扩租。

三是创新专业服务，赋能产业发展。以子公司“金桥新通信”为核心产业平台，围绕专业招商、专业服务两大业务板块，进一步对标市场、提升市场化水平。继续高水平运营大企业开放创新中心平台及金桥创新坊孵化器，逐步培育新通信行业生态。紧抓龙头企业产业链带动效应，在基础研究及应用测试等领域形成金桥特色，协同产业投资业务布局金桥新通信企业，推动专项产业政策落地。

（2）坚持创新驱动，加速壮大科技产业投资业务

一是不断丰富投资工具，夯实多元化投资矩阵。联合产业龙头、地方国资等合作伙伴推动产业基金设立，丰富“金桥资本”投资工具。年内重点推进浦东智能制造二期等自管基金的设立组建，拟形成金桥主导产业赛道与企业发展阶段全覆盖。

二是产业投资提速，完成优质项目布局。围绕硬装备、新通信等金桥主导产业持续推进硬科技项目投资。年内金桥资本完成科技项目投资 9 个，合计投资金额约 2.5 亿元。战略投资方面，积极筛选和参与市场化优秀投资机构，丰富投资工具。

三是拓展朋友圈，推进多维度合作。积极推进与头部金融机构合作，围绕产业投资业务实现共生共赢。利用公司产业综合组织服务优势，与上市公司、产业龙头企业深度合作，打通招商与投资联动循环。

（3）打响产业品牌，加大产业聚集提升力度

一是高举产业旗帜，加大产业聚集提升力度。参加高规格产业活动 21 场，跟进把握产业前发展态势及未来趋势，沿重点赛道产业链发掘潜力企业储备优质客户。主办、合办各类产业活动 51 场，多元化展现金桥一流的营商环境和高品质的产业服务。积极通过各类渠道扩大招商视野，组织招商服务团队赴异地上门拜访沟通。年内精准拜访潜在客户、平台、投资机构 67 家。

二是全面强化能力建设，提升工作效能。多措并举加强团队建设，持续引入具备产业背景的人才，打造一支“懂经济、懂产业、懂政策、懂招商、懂客户”的复合型产业招商服务队伍。创新数字化招商模式，构建重点产业项目全过程跟踪、全链条服务、全流程推进的闭环服务体系，探索“数据为基础、平台为支撑、智能为牵引”的云上招商新路径。

2、聚焦开发运营，不断打造精品城区

一是奋力谱写城市开发新篇章。重点推进碧云综合体城市更新项目，项目于年内实现开工，将打造上海具有国际化体验的商业综合体和消费目的地，提升碧云社区的生活和商业功能，并为区域提供公共服务配套。

二是有序推进载体建设，强化金桥产业及城市功能。年内实现金桥壹中心、新通信产业园二期、金桥智造集迦园、碧云玖零、周浦碧云澧悦等一批重要项目按期竣工。围绕园区企业发展推进实施 53 号生物医药园区城市更新项目。同时，积极推进到期土地处置，完成普丝、联合包装两幅地块收回，合计土地面积约 7.2 万 m²，为未来产业发展做好空间储备。

三是不断提高城市运营水平。碧云社区板块，举办复活节、运动嘉年华、定向赛、Family Day 等社区活动，组织碧云 TALK 系列访谈，强化社区品牌情感共鸣与价值传递。碧云焕新持续开展，居住品质不断提升。商业运营板块，重点聚焦碧云玖零开业筹备，圆满完成碧云啤酒节、露营节、圣诞节、后备箱集市等活动，为商户带来营业额显著提升。服务公寓板块，专注产品创新、服务升级、新媒体营销，实现产品力影响力同步提升。物业管理板块，在做好基础服务外，探索更多定制化增值服务、一站式服务体验。

3、优化资产管理，提升经营绩效

一是谋划先行，开展“十五五”战略规划编制。开展公司“十五五”规划研究编制，制定公司未来五年发展规划。对标分析国内外优秀企业案例，研究整体战略定位和发展目标，并针对核心业务板块制定细化路径及阶段目标。

二是加大营销工作力度，优化公司资产结构。紧跟外部市场环境，开展项目推介，通过多种形式推动项目去化。销售住宅方面，全力推进碧云北外滩尊邸及周浦碧云澧悦续销工作，周浦碧云澧悦于年底实现交房。积极筹备碧云天厚里营销前期工作。

三是提升内部管理效益，为改革发展保驾护航。常态化开展财务专题分析和项目经济测算，包括定期财务分析、专项财务分析、经营性物业运营分析等，确保优化完善经营管理有据可依、对症下药。持续加大直接融资渠道创新，持续优化融资结构。完成各类专项审计，确保公司经营稳健合规。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司的核心竞争力是新兴城区的规划、开发、运营和管理于一体的“集成”开发能力。主要体现在以下方面：

1、区域开发能力优势。一是公司在过去 30 余年开发、运营碧云国际社区以及产业园区方面积累了丰富的经验，成功将金桥打造成为产城融合示范区。在规划、设计、产业招商、园区功能等方面，呈现出较强的区域开发“集成”能力。二是良好的经营业绩为未来开展业务重组、提升市场竞争力打下了坚实基础。三是实现了项目全过程管理和规范化操作，内部管理高效，对主营业务的稳步、健康发展起到了积极的推动作用。四是形成了两大品牌体系“金桥股份”和“碧云”，尤其是“碧云”品牌，在业界具有较高的知名度和美誉度。

2、战略发展优势。一是稳中求进，注重可持续发展。多年来，公司始终坚持精品开发战略，保持稳健合理的开发节奏和适度的开发建设量，并积极推动城市更新，保持健康可持续发展。二是持有运营大量高品质物业。公司始终坚持“租售并举”的经营模式，积累了逾 300 万 m² 自持物业，在未来发展中对公司现金流形成重要支撑。三是财务结构稳健。公司资产负债率在行业内处于较低水平，主要流动性及偿债能力指标业内领先，主体信用评级长期保持在 AAA，财务状况较为健康。四是决策效率高、内控制度健全。公司始终坚持较为扁平化的管理模式，内部管理层级

较少、决策机制较快。公司已建立了较为完善的内控管理制度体系，在有效提升经营效率的同时，可管控经营风险。

3、规划统筹优势，引领区域产城融合、宜居宜业。公司坚持规划先行、谋定后动的开发建设模式。多年来，围绕碧云国际社区和金桥产业园区不断变化的发展态势和发展需求，通过规划先行、城市更新等开发建设思路，坚持整体谋划和长期思维，不断夯实良性循环。

4、转型发展的优势。公司密切关注研究宏观经济环境、行业发展趋势以及市场竞争格局的变化情况，及时调整公司战略，努力开辟第二增长曲线。近年来，顺应发展需要，以稳健的传统业务为基础，逐步培育壮大了产业投资和产业服务业务。“金桥资本”产业投资平台、金桥新通信产业服务平台正式设立后，已基本形成招投孵协同联动的业务模式，成为公司招商引资、产业促进的重要手段。随着产业投资、轻资产运营等主要转型业务的逐步壮大，将与传统的区域开发及产业招商业务高度互补，协同发展优势进一步增强。

五、报告期内主要经营情况

首先，报告期内主要在营项目经盘点后，报告如下：

项目名称	地上建筑面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	竣工/获得日期	权益比例
住宅				
S5 地块碧云别墅一、二、三期	35,079.27	35,079.27	2002	100%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	36,432.05	37,050.39	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	68,936.05	80,718.75	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	44,899.81	56,109.03	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,562.29	13,564.36	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,664.78	47,926.41	2014	100%
S3 地块银杏苑	48,800.81	56,381.39	2014	100%
S1 地块服务式公寓	42,367.51	59,694.49	2014	100%
碧云公馆的公寓	80,547.72	88,192.50	2015	100%
小计	412,290.29	474,716.59		
厂房				
由度浙桥园 (T17)	18,420.93	19,600.84	1993	100%
由度云桥园 (T25) (1)	35,214.72	35,214.72	2009	100%
由度云桥园 (T25) (2)	23,434.14	23,434.14	2014	100%
金桥智造金沪园 (T4)	31,078.23	31,078.23	2002	100%
金桥智造宁桥园 (T15)	57,212.81	58,609.72	1994	100%
金桥智造金京园 (T68)	51,752.02	51,752.02	2005	100%
金桥智造金滇园 (T48)	16,373.87	16,373.87	2006	100%
金桥智造金藏园 (T20)	35,762.84	35,762.84	1993	100%
T40B 通用厂房 (北幢)	10,803.13	10,803.13	2014	100%
金桥智造川桥园 (T40B)	34,191.27	34,191.27	2002	100%
金桥智造申江园 (T52)	90,047.49	90,047.49	2002	100%
金桥智造金穗园 (T72)	15,766.21	15,766.21	2004	100%

由度宁桥园 (T12B)	24,712.30	24,712.30	1994	100%
T34 地块通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100%
金桥智造金科园 (T22)	6,154.19	6,154.19	1993	100%
金桥智造秦桥园 (T71)	57,470.81	57,470.81	2002	100%
T32 地块通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
金桥综保 3 号园	116,618.04	116,618.04	2004	100%
金桥综保 6 号园	106,211.47	106,211.47	2005	100%
金桥智造川沙园 (南区关外 T2)	9,995.43	9,995.43	2002	100%
金桥智造利科技园 (南区关外 T12)	19,974.19	19,974.19	2002	100%
金桥智造创业园 (南区关外 T19)	4,770.07	4,770.07	2002	100%
金桥智造金港园 (T30)	28,655.84	28,655.84	2017	100%
金桥新通信产业园 (T29/30-02)	44,744.46	58,006.89	2025	100%
T32 地块原心华制衣厂区	16,958.00	17,777.45	2016	100%
T28-01 地块原皇冠厂房	12,990.36	12,990.36	2018	100%
T14-1 地块厂房	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	909,628.81	926,287.51		
办公楼				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	100%
碧云公馆的办公楼	9,960.99	34,994.55	2016	100%
Office Park 金海园的办公楼	96,288.96	157,469.59	2020	100%
啦啦宝都商业办公综合体的办公楼	11,298.46	15,720.82	2020	100%
小计	153,388.54	246,676.52		
研发楼				
Office Park 金湘园 (T28)	75,647.58	131,904.39	2011	100%
Office Park 总部园 (G2)	88,970.42	121,109.45	2009	100%
金领之都 A 区	153,107.79	153,841.15	2017	100%
由度金闽园 (T36)	94,061.40	128,271.72	2016	100%
由度金港园 (T31)	24,135.76	33,620.74	2020	100%
Office Park 金科园 (4-02)	103,466.75	197,752.47	2023	100%
宝山北郊未来产业园	200,262.88	315,448.30	2021	60%
金桥智造集迦园 (T12B-03)	11,091.66	15,282.06	2025	100%
小计	750,744.24	1,097,230.28		
商业				
红枫路商业街	4,289.39	8,218.11	2007	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	15,590.76	27,917.23	2011	100%

T20 地块锦艺大厦（和颐酒店）	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 地块服务式公寓的商铺	7,753.24	7,753.24	2014	100%
碧云壹零的商铺	4,965.36	6,744.77	2019	100%
碧云公馆的商业	28,163.86	48,375.40	2015	100%
Office Park 金海园的商铺	3,377.69	3,377.69	2020	100%
啦啦宝都商业办公综合体的商场	95,895.76	130,852.33	2020	100%
S11 碧云尊邸的商铺及特种用房	10,252.99	10,575.46	2021	100%
小计	180,888.99	254,414.17		
其他				
德威幼儿园	5,670.27	5,670.27	1996	100%
德威英国学校	18,818.34	18,818.34	2007	100%
德威学校体育中心	6,215.50	6,215.50	2017	100%
平和民办学校	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和学校高中部	6,660.70	15,886.18	2016	100%
碧云美术馆（原吴昌硕纪念馆）	5,902.49	5,902.49	2014	100%
杨高路以北区域零星商铺及存量房	7,649.24	9,006.87	1997	100%
小计	89,956.66	100,539.77		
合计	2,496,897.53	3,099,864.84		

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,964,911,229.67	2,724,786,282.83	118.91
营业成本	4,050,310,570.17	1,335,835,287.27	203.20
销售费用	83,244,734.20	42,792,647.76	94.53
管理费用	147,462,282.36	139,131,700.32	5.99
财务费用	288,203,694.99	449,605,138.97	-35.90
经营活动产生的现金流量净额	-1,886,822,112.46	-1,199,042,707.51	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,791,249,999.09	-754,208,994.46	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,220,285,813.29	3,493,898,869.92	-134.93

营业收入变动原因说明：本期发生额较上年同期增加 32.40 亿元，增加比例 118.91%，主要原因为本期碧云澧悦住宅项目交房结转收入。

营业成本变动原因说明：本期发生额较上年同期增加 27.14 亿元，增加比例 203.20%，主要原因为销售收入增加相应增加的销售成本。

销售费用变动原因说明：本期发生额较上年同期增加 0.40 亿元，增加比例 94.53%，主要原因为中介费用有所增加。

财务费用变动原因说明：本期发生额较上年同期减少 1.61 亿元，减少比例 35.90%，主要原因为利息资本化增加相应减少的利息费用。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发生额较上年同期减少 6.88 亿元，主要原因为本期支付的补地价款及工程支出有所增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发生额较上年同期增加 25.45 亿元，主要原因为本期净赎回的银行理财产品较上年同期有所增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发生额较上年同期减少 47.14 亿元，主要原因为本期净归还的有息负债较上年同期有所增加。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产经营业务	5,798,026,475.22	3,948,917,262.92	31.89	133.08	236.24	减少 20.90 个百分点
酒店公寓服务业务	148,647,608.41	91,319,624.29	38.57	-25.90	-33.26	增加 6.78 个百分点
物业管理业务	10,946,931.34	7,204,702.52	34.19	-62.15	-64.39	增加 4.14 个百分点
合计	5,957,621,014.97	4,047,441,589.73	32.06	119.26	203.98	减少 18.94 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	4,081,442,682.21	3,204,784,838.13	21.48	524.83	1,385.00	减少 45.48 个百分点
房地产租赁	1,716,583,793.01	744,132,424.79	56.65	-6.42	-22.37	增加 8.91 个百分点
酒店公寓服务	148,647,608.41	91,319,624.29	38.57	-25.90	-33.26	增加 6.78 个百分点
物业管理	10,946,931.34	7,204,702.52	34.19	-62.15	-64.39	增加 4.14 个百分点
合计	5,957,621,014.97	4,047,441,589.73	32.06	119.26	203.98	减少 18.94 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	5,957,621,014.97	4,047,441,589.73	32.06	119.26	203.98	减少 18.94 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

本报告期，因为结转碧云澧悦项目销售收入 40.36 亿元，相应带来房地产销售收入、成本增加；因为新金桥广场股权于 2024 年 12 月转让，不再纳入公司合并报表范围，相应带来酒店公寓服务、物业管理的营业收入、营业成本减少。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产经营业务	销售成本	3,204,784,838.13	79.18	215,810,696.86	16.21	1,385.00	
	租赁成本	744,132,424.79	18.38	958,620,950.17	71.99	-22.37	
酒店公寓服务业务	酒店公寓成本	91,319,624.29	2.26	136,837,726.53	10.28	-33.26	
物业管理业务	物业管理成本	7,204,702.52	0.18	20,230,622.02	1.52	-64.39	
合计		4,047,441,589.73	100.00	1,331,499,995.58	100.00	203.98	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	销售成本	3,204,784,838.13	79.18	215,810,696.86	16.21	1,385.00	
房地产租赁	租赁摊销成本	579,859,268.91	14.33	581,738,303.08	43.69	-0.32	
	租赁运维成本	164,273,155.88	4.06	376,882,647.09	28.31	-56.41	
酒店公寓服务	酒店公寓摊销成本	41,878,598.07	1.03	51,982,656.25	3.90	-19.44	
	酒店公寓运维成本	49,441,026.22	1.22	84,855,070.28	6.37	-41.73	
物业管理服务	物业管理成本	7,204,702.52	0.18	20,230,622.02	1.52	-64.39	
合计		4,047,441,589.73	100.00	1,331,499,995.58	100.00	203.98	

成本分析其他情况说明

本报告期，因为结转碧云澧悦项目销售收入 40.36 亿元，相应带来房地产销售成本增加；因为新金桥广场股权于 2024 年 12 月转让，不再纳入公司合并报表范围，相应带来酒店公寓服务、物业管理的营业成本减少。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

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

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

公司已将属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示。

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额26,580.79万元，占年度销售总额4.46%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额139,728.58万元，占年度采购总额26.21%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无

3、 费用

适用 不适用

本年公司三项费用总额为人民币 5.19 亿元，较上年同期减少 1.13 亿元，主要原因为财务费用有所减少。

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、 现金流

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发生额较上年同期减少 6.88 亿元，主要原因为本期支付的补地价款及工程支出有所增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发生额较上年同期增加 25.45 亿元，主要原因为本期净赎回的银行理财产品较上年同期有所增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期发生额较上年同期减少 47.14 亿元，主要原因为本期净归还的有息负债较上年同期有所增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	3,317,731,709.19	6.99	4,823,430,152.53	9.92	-31.22	减少主要为补地价及工程支出增加
交易性金融资产	37,385,116.68	0.00	1,821,309,519.82	3.74	-97.95	减少主要为赎回到期银行理财产品
应收账款	366,007,162.7	0.77	187,223,934.61	0.38	95.49	增加主要为预计可收回长账龄的应收销售款而转回应收账款坏账准备(期后已收回)
预付款项	999,749.08		1,908,584.82		-47.62	减少主要为预付采购款本期结转
长期待摊费用	45,693,494.20	0.10	34,454,618.41	0.07	32.62	增加主要为使用权资产装修结转
递延所得税资产	427,862,748.32	0.90	692,893,337.28	1.42	-38.25	减少主要为结转前

						期预缴的税金
应付账款	1,678,045,678.74	3.54	865,069,846.69	1.78	93.98	增加主要为完工项目计提应付未付工程款
应交税费	482,113,446.52	1.02	1,426,209,256.55	2.93	-66.20	减少主要为缴纳土地增值税清算款
一年内到期的非流动负债	5,374,810,514.64	11.32	3,018,253,516.14	6.21	78.08	增加主要为一年内到期的长期借款、应付债券重分类
递延所得税负债	180,917,062.94	0.38	318,644,980.86	0.66	-43.22	减少主要为结转前期预缴的税金

其他说明：

无

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

2015年11月，公司以由度金闽园作为抵押物，向农业银行借款，期限至2025年11月，已解除抵押。

2018年5月，控股子公司宝山北郊公司以北郊未来产业园项目作为抵押物，向建设银行、农业银行借款，期限至2027年12月，报告期末借款余额人民币13亿元。

2020年5月，公司以Office Park金海园作为抵押物，向农业银行借款，期限至2029年4月，报告期末借款余额人民币1.8亿元。

2022年8月，由上海市第一中级人民法院查封的金桥联发公司名下位于上海市浦东新区金桥出口加工区5街坊1/6丘8,571.64 m²土地使用权及其全部在建工程，已于2025年7月，因结案而解除查封。

2022年9月，公司以金桥壹中心（17B-06）项目土地使用权及在建工程作为抵押物，向农业银行、工商银行、中国银行借款，期限至2041年8月，报告期末借款余额人民币7.27亿元。

2023年3月，控股子公司上海综舜建设开发有限公司以该公司“临港综合产业区ZH-02单元E03-01、E04A-01、E04B-01、E07-01、E08-01地块”项目的土地使用权作为抵押物，向建设银行、农业银行、农商银行借款，期限至2028年3月，报告期末借款余额人民币15.68亿元。

2023年6月，控股子公司上海综诺建设开发有限公司以该公司“临港综合产业区ZH-02单元E01-04、E02A-01、E03A-01地块”项目的土地使用权及在建工程作为抵押物，向工商银行借款，期限至2027年12月，报告期末借款余额人民币18.39亿元。

2023年6月，控股子公司上海综奥建设开发有限公司以该公司“临港综合产业区ZH-02单元E05-04地块、E06-01地块”项目的土地使用权及在建工程作为抵押物，向浦发银行借款，期限至2028年6月，报告期末借款余额人民币8.62亿元。

2024年1月，控股子公司上海耘北置业有限公司以该公司“虹口北外滩135街坊地块”项目的土地使用权作为抵押物，向农商银行、农业银行借款人民币1.29亿元已偿还，已于2025年3月解除抵押。

2024年3月，公司以全资子公司金桥联发所持有的 Office Park 总部园作为抵押物，发行“国君华安资产-金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划”17亿元，期限至2041年10月。

2024年7月，控股子公司上海耘北置业有限公司以该公司“虹口北外滩138街坊地块”项目的土地使用权作为抵押物，向农业银行借款人民币1.19亿元，期限至2028年3月。

2024年7月，控股子公司上海耘桥置业有限公司以该公司祝桥项目的土地使用权作为抵押物，向农商银行借款人民币3.06亿元，期限至2029年7月。

截至2025年12月31日，商品房预售监管资金7.9亿元，其中：控股子公司上海耘周置业有限公司“碧云澧悦二期”项目预售监管资金0.4亿元、控股子公司上海耘北置业有限公司“虹口北外滩135街坊地块”项目预售监管资金7.5亿元。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司的主营业务属房地产。相关行业经营性信息分析见下文。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	18-08 地块	11,667.00		44,918.00	否		
2	18-09 地块	4,133.00		7,439.00	否		
3	北至 OP 金海园项目、南至新金桥路、西至金皖路、东至东陆路	69,298.36		221,754.75	否		
4	西北至金科路、东至浦东公交地块、南至锦绣路	1,377.00			否		
合计		86,475.36		274,111.75			

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	金桥地区	4-02 地块项目	工业	竣工项目	68,929.00	103,392.75	198,863.00	-	198,777.20	183,200.00	467.00

2	金桥地区	17B-06 地块项目	商办	竣工项目	17,114.00	115,759.94	172,375.00	-	164,666.50	259,900.00	27,575.00
3	金桥地区	29-04 地块项目	工业	(已转让)	26,350.00	51,600.00	92,000.00	92,000.00	-	95,500.00	7,033.00
4	金桥地区	12B-03 地块项目	工业	竣工项目	5,399.00	10,798.00	11,200.00	-	15,504.50	13,300.00	139.00
5	金桥地区	29/30-02 地块改扩建项目	工业	竣工项目	50,525.00	45,370.44	59,279.56	-	58,767.50	76,600.00	466.00
6	金桥地区	25 号地块通用厂房改扩建项目	工业	在建项目	11,000.00	28,760.81	37,911.11	37,911.11	-	40,000.00	11,421.00
7	临港地区	临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E01-04、E02A-01、E03A-01 地块项目	住宅	在建项目	101,997.60	243,838.45	421,284.11	421,284.11	-	542,568.00	61,432.00
8	临港地区	临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E08-01、E07-01、E03B-01、E04B-01、E04A-01 地块项目	住宅	在建项目	96,315.70	239,779.25	406,596.31	406,596.31	-	577,232.00	715,74.00
9	临港地区	临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E06-01、E05-04 地块项目	住宅	在建项目	63,149.30	126,298.60	231,356.84	231,356.84	-	281,861.00	44,997.00
10	周浦地区	周浦镇 08 单元 16-02 住宅地块项目	住宅	竣工项目	55,998.9	100,798.02	154,329.00	-	154,183.00	456,400.00	63,073.00
11	虹口地区	虹口区嘉兴路街道 hk311-01 地块 (135 街坊)、hk356B-01 地块 (138 街坊) 住宅项目	住宅	在建项目	30,187.90	53,805.48	106,284.39	106,284.39	-	704,900.00	266,981.00
12	祝桥地区	祝桥老镇社区 PDS7-0101 单元 H-21 地块住宅项目	住宅	在建项目	48,989.00	146,518.00	146,518.34	146,518.00	-	381,000.00	66,360.00
13	金桥地区	53-04 地块通用厂房新建项目	工业	新开工项目	12,541.00	25,082.00	30,990.98	30,990.98	-	29,000.00	1,558.64

14	金桥地区	碧云综合体 08B-01 地块住宅、体育、社区公服新建项目	住宅、体育、社区公服	新开工项目	24,981.00	-	-	-	-	392,167.00	8,512.90
----	------	-------------------------------	------------	-------	-----------	---	---	---	---	------------	----------

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	金桥地区	碧云尊邸	住宅	90,228.92	90,228.92	299.02	3,200.61	310.30
2	周浦地区	碧云澧悦	住宅	95,244.72	82,325.10	78,966.01	403,596.16	3,359.09
3	虹口地区	碧云北外滩尊邸	住宅	27,035.72	23,762.45	-	-	23,762.45

报告期内，公司共计实现销售金额15.23亿元，销售面积16,933.42平方米，实现结转收入金额406,796.77万元，结转面积79,265.03平方米，报告期末待结转面积27,431.84平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	金桥地区	碧云国际社区等	住宅	326,829.60	39,879.15	100	否	不适用
2	金桥地区	碧云国际社区、碧云公馆商业等	商业	254,414.17	21,420.48	100	否	不适用
3	上海	金桥开发区内研发楼、北郊未来产业园	研发办公楼	1,096,496.92	43,802.79	100(北郊未来产业园权益比例 60%)	否	不适用

4	金桥地区	新金桥大厦、碧云公馆、啦啦宝都等	办公楼	246,676.52	3,318.20	100	否	不适用
5	金桥地区	通用厂房等	厂房及仓库	917,521.36	46,364.35	100	否	不适用
6	金桥地区	学校、配套等	其他	109,305.92	10,766.21	100	否	不适用
7	金桥地区	碧云花园酒店服务公寓	酒店公寓	147,886.99	14,864.76	100	否	不适用
	房产小计			3,099,131.48	180,415.94	-		
1	金桥地区	金桥北区土地	土地	331,122.00	6,107.20	100	否	不适用

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,024,875.00	2.82	24,250.00

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司未发生重大股权投资、重大非股权投资。

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	1,461,497,828.63		1,190,793,414.87					1,509,015,293.55
股权投资	8,570,776.00							8,570,776.00
理财产品	1,783,524,165.97					1,783,524,165.97		
基金	926,865,978.59	20,374,829.63			29,770,229.77			977,011,037.99
资产支持证券	63,000,000.00							63,000,000.00
合计	4,243,458,749.19	20,374,829.63	1,190,793,414.87		29,770,229.77	1,783,524,165.97		2,557,597,107.54

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600958	东方证券	298,632,612.18		1,312,912,888.32		1,056,552,092.62			27,352,351.84	1,355,184,704.80	其他权益工具投资

股票	601211	国泰海通	9,302,464.00		89,985,131.00		89,850,053.00		2,074,724.20	99,152,517.00	其他权益工具投资
股票	601328	交通银行	10,286,802.50		58,599,809.31		44,391,269.25		4,037,127.15	54,678,071.75	其他权益工具投资
合计			318,221,878.68		1,461,497,828.63		1,190,793,414.87		33,464,203.19	1,509,015,293.55	

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	子公司	主要从事于房地产开发、经营	15,000	2,224,658.77	337,439.04	421,592.91	80,810.74	60,316.46

上海金桥出口加工区联合发展有限公司	子公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	69,000	790,595.95	347,747.56	70,176.01	39,301.42	31,737.35
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	子公司	宝山工业园区的开发建设、经营管理，综合配套设施开发投资，房地产开发经营，物业管理，实业投资	60,000	197,376.91	16,988.54	698.26	-10,149.59	-10,149.59
上海由鹏资产管理有限公司	子公司	资产管理、物业管理、停车场收费	15,000	32,549.33	4,396.77	1,187.67	-2,724.73	-2,564.46
上海盛讯投资有限公司	子公司	创业投资、项目投资、房地产投资、投资咨询管理等	50,000	2,397.45	2,360.45	445.54	244.53	232.22
上海由川企业管理有限公司	子公司	企业管理、物业管理、停车场管理	10,000	68,347.01	5,410.59	3,432.93	-241.47	-238.45
上海金桥新一代通信技术有限公司	子公司	企业管理、物业管理、停车场管理	30,000	12,691.4	1,926.91	751.69	423.86	254.38
上海碧云酒店管理有限公司	子公司	酒店管理、物业管理、住房租赁	1,000	3,152.8	2,271.23	8,652.84	1,181.65	886.08
上海金桥投资合伙企业（有限合伙）	子公司	以自有资金从事投资活动、资产管理服务、投资管理。	300,500	15,365.13	11,617.35		-680.86	-680.86
上海碧云商业经营管理有限公司	子公司	商业综合体管理服务、物业管理、住房租赁	1,000	486.48	483.74	89.11	7.04	7.04

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

公司控股 100%的子公司金桥房产公司，本期营业收入 42.16 亿元，较上年同期增加 38.51 亿元，增加比例 1,055.07%，主要原因为本期全资子公司金桥耘周公司结转“碧云澧悦”销售收入 40.36 亿元，上年同期无。公司本期营业利润 8.07 亿元、净利润 6.11 亿元，对归属于母公司的净利润贡献占比 56.94%。

公司控股 100%的子公司金桥联发公司，本期营业收入 7.02 亿元，较上年同期减少 3.16 亿元，减少比例 31.04%，主要为销售收入减少。公司本期营业利润 3 亿元、净利润 3.17 亿元，对归属于母公司的净利润的贡献占比为 29.56%。

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

据相关研究显示，上海产业园区市场受未来2-3年供应高峰影响，市场去化压力将持续加剧，租金下行趋势较难扭转。待此轮供应周期消化完毕，伴随新一轮经济复苏周期启动，市场有望迎来租金企稳回升的转折点。

产业园区发展逐渐由工业集聚向融合式城市综合体转型，业务从前期开发建设向后期产业投资及运营服务迁移，更多依赖于创新服务和运营能力的提升。科技创新、城市更新、数字化赋能等成为新主题，需要推动园区焕新和二次开发，逐步进入到更为注重稳健财务、精细运营、服务实业的“自持时代”。

中央经济工作会议定调，2026年要求着力稳定房地产市场。一是因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等；二是深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设；三是加快构建房地产发展新模式；四是积极有序化解地方政府债务风险。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2026年是服务浦东引领区建设、持续深化改革转型的关键年。公司将继续围绕“产业投资服务+城市开发运营”的双轮驱动业务主线，加快推动公司转型，实现“十五五”的胜利开局。

1、聚焦投资服务，加快构建现代化产业体系

以“金桥资本”产业投资平台为核心，全面深化提升科技产业投资布局水平。锚定智能车、硬装备、新通信等硬科技产业赛道，联合产业龙头企业强化战略投资布局，加强主动管理型基金运作，探索参股CVC基金，构建完善对外服务区域、对内协同业务的产业投资体系，加快推动公司战略转型。

以金桥新通信公司为核心平台，推进专业招商和专业服务，夯实“招投孵服研”一体化协作能力。围绕龙头项目，合作筹建高能级专业平台，带动产业链发展。培育提升专业化服务能力，打造完整的产业生态链。

全方位提升产业招引能力。招投、投育深度联动，以产业投资拓宽项目来源。深挖金桥产业朋友圈、以商招商。不断完善新通信产业图谱，实施产业生态招商、产业链招商。提升客户服务集成度、服务效率、便利性及综合性，以服务为抓手，提升招商、安商、稳商能力。

2、深耕城市建设运营，提升可持续发展能力

做精城市开发，扩大公司品牌影响力。以碧云综合体等城市更新项目为核心，不断打造精品社区、精品园区等各类载体，提升城市能级，优化城市界面，完善城市功能，保障公司业务发展新空间。精益求精提升开发建设能力，不断完善标准化产品体系和开发流程管控体系。持续推动土地资源储备，为新质生产力壮打好坚实基础。

积极强化轻资产运营模式，推动公司完成从“重开发”到“强运营”的蜕变。在产业运营、服务公寓运营、物业管理、商业运营等板块持续提升轻资产经营能力，提高资产运营效率，提升成本效益产出，探索研究REITs等资产盘活路径，有效提高资产流动性。在完善存量项目运营服务的同时，积极接洽外部项目，实现管理及品牌输出。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年是服务浦东引领区建设、持续深化改革转型的关键年。公司将认真落实党的二十大和二十届历次全会精神，围绕战略目标及双轮驱动业务主线，扎实推进各项重点工作，有效发挥上市公司平台作用，持续强化市值管理，实现“十五五”的胜利开局。

1、主要目标

2026年收入预算各项合计67.34亿元，其中销售收入26.71亿元、租赁、酒店经营以及物业管理服务收入17.84亿元、投资性收入20.20亿元、筹资性收入2.00亿元（不含债务融资）、其他收入0.59亿元；支出预算各项合计81.98亿元，其中开发建设支出28.35亿元、经营成本支出

4.15 亿元，销售、管理费用以及其他支出 2.34 亿元、上缴税金支出 6.03 亿元、投资性支出 30.40 亿元、筹资性支出 10.71 亿元（不含归还的融资本金）。各项预算收支相抵后逆差为 14.64 亿元。

2、重点工作

(1)聚焦重点产业，构建产业生态闭环

一是以龙头企业为牵引加速推进产业聚集。聚焦智能车、硬装备、新通信等重点产业及细分赛道，发掘产业龙头上下游落地需求，推进以商招商、产业链招商，做好项目跟踪管理，利用好政策杠杆效应。围绕金桥装备小镇等重要战略布局产业链，同时前瞻性布局第六代移动通信（6G）等未来产业。深化招投联动、投育联动机制建设，聚焦链主企业直投，推动产业集群化发展，通过参股基金，构建跨区域招商网络。

二是落实产业组织者定位，夯实产业平台建设。以“金桥新通信”为平台，重点推进专业招商及专业服务，全面提高“招投孵服研”五位一体协同水平。以金桥壹中心为核心枢纽、联动周边园区，打造“金桥卫星通信产业园”，推动卫星通信终端产业集聚，持续打响金桥产业品牌。推动建设高能级公共服务平台及实验室，联合高校院所加强高端人才及科创项目引进，培育产业生态“热带雨林”。

三是做好重点项目营销，强化招商稳商工作。做好金桥壹中心等新入市项目营销去化工作，围绕产业定位优化招商策略。针对存量项目综合运用各类措施，全力提升去化率。全力保障存量客户的稳商工作，提升服务水平，精准匹配政策支持，发掘业务拓展需求。

四是做好产业空间谋划。推进存量产业用地和到期收回土地项目策划工作，提升土地利用效率，加速新质生产力导入。推动区域功能规划调整，提升产业发展潜力。

(2)加速布局产业投资，推动改革转型

一是强化战略投资布局。深化与开发区链主企业合作，计划通过战略直投等路径助力重点项目在金桥发展，助力公司加速转型及上市公司估值预期提升。

二是加强主动管理型基金。年内全力推动浦东智能制造二期基金投资运作及扩募，围绕金桥装备小镇，加强半导体装备及零部件/材料领域布局。同时，稳步推进浦东智能制造一期基金投资项目退出流程。

三是探索参股 CVC 基金。精选合作有产业背景的 CVC 机构，扩大优质项目渠道底座，引导更多母子基金投资在金桥，将更多资本引入金桥科技创新的“主赛道”。

(3)聚焦产城开发，持续建设运营精品产业城区

一是全力推动城市更新。碧云社区板块，重点推进碧云综合体项目建设，引入优质商业、酒店合作伙伴。优化碧云体育公园及国际社区环境，持续提升国际社区品质。继续实施碧云焕新，提高焕新效率。碧云花园二期部分房源完成改造投入运营，碧云别墅焕新结合运营情况滚动实施。产业城区板块，重点强化金桥壹中心及周边项目能级提升，塑造“金桥智造城”形象，助力壹中心招商去化。新通信产业园三期实现竣备入市，推进 53 号生物医药园区项目建设，服务园区企业增资扩产需求。研究盘活北区 T28-01 地块原皇冠厂房、南区关外 T2 金桥智造川沙园等存量项目，提升资产经营效益。

二是继续优化运营管理能力。资产去化退出方面，加大存量可售资产去化力度，探索研究 REITs 等资产盘活路径，发挥上市公司平台作用，打通“投融管退”全链条。销售住宅项目推进碧云北外滩尊邸、碧云灃悦尾盘续销，实现碧云北外滩尊邸竣工及碧云天厚里入市。服务式公寓板块，聚焦提升硬件和增值服务以满足租客多样化居住需求，并保持外拓步伐，力争实现外拓突破。物业管理板块，精细化完善住宅和非住宅项目物管内容，提升业主和租户满意度，实现物管智能调度，降低运营成本。商业管理板块，以碧云玖零入市为契机，加强存量商圈氛围和品牌塑造，并通过持续举办、参与系列重要活动，进一步营造碧云社区整体商业氛围。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

一是园区租赁市场和销售市场供应端竞争激烈，对公司的招商引资、物业去化带来冲击；上海市外环线外的部分住宅楼盘面临较大去化压力。

二是重资产运营方式给可持续发展带来挑战。随着自持物业体量的不断增大，租金价格走弱将压缩盈利空间、延长资金回笼周期，需要提升资产的流动性，以提升盈利能力。

三是产业投资业务带来的投资风险。随着“金桥资本”设立运作，公司正开展多维度的产业投资业务，产业投资风险无法避免。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司根据《中华人民共和国公司法》《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》《上市公司章程指引》《上市公司股东会规则》等规定，从公司的实际情况出发，于2025年12月30日，经2025年第一次临时股东会审议通过，取消监事会，并对公司章程及其附件进行了修改，相应废止《监事会议事规则》，各项规章制度中涉及监事会、监事的规定不再适用。

公司按照《公司法》《证券法》以及《上市公司独立董事管理办法》《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件的规定，制定了公司章程以及股东会、董事会、监事会的议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，股东会、董事会、监事会运作正常；并且，公司保持了与控股股东在资产、人员、财务、机构和业务分开，各自独立核算，独立承担责任和风险，没有发生控股股东资金占用、违规担保问题。

2025年，董事会共计召开8次会议，做出24项决议；公司董事会各专门委员会按各自的工作规程，有效运作。2025年，董事会专门委员会共计召开9次会议（其中审计委员会召开6次会议、提名委员会召开2次会议、薪酬与考核委员会召开1次会议）。

公司治理是项长期、持续的工作，公司将继续按照监管部门发布的法律法规、规范性文件以及证交所自律规则的要求，不断完善公司治理，建立提高公司治理水平的长效机制，切实提高公司的规范运作水平，维护公司和股东的合法权益，促进公司健康稳定发展。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
郭嵘	董事长	男	55	2025年12月30日	-	-	-	-	-	-	是
王颖(已离任)	董事长	女	59	2018年9月20日	2025年12月30日	-	-	-	-	-	否
	党委书记			2016年3月2日	2025年12月					103.06	
杜少雄(已离任)	副董事长	男	42	2022年9月16日	2025年5月28日	-	-	-	-	-	否
	总经理			2022年7月20日	2025年5月28日					41.66	
	党委副书记			2022年6月29日	2025年5月					-	
张萍	董事	女	59	2023年10月25日	-	-	-	-	-	-	否
刘淼	职工董事	女	45	2022年9月16日	-	-	-	-	-	-	否
	副总经理			2023年2月8日	2025年12月19日					82.46	
刘广安(已离)	董事	男	47	2022年6月29日	2025年12月29日	-	-	-	-	-	否

任)											
王俭保	董事	男	48	2025年12月30日	-	-	-	-	-	-	否
张军	独立董事	男	62	2022年9月16日	-	-	-	-	-	18	否
陶武平 (已离任)	独立董事	男	70	2019年6月25日	2025年12月30日	-	-	-	-	18	否
LI YIFAN (已离任)	独立董事	男	58	2019年6月25日	2025年12月30日	-	-	-	-	18	否
雷良海 (已离任)	独立董事	男	63	2019年6月25日	2025年12月30日	-	-	-	-	18	否
季诺	独立董事	男	55	2025年12月30日	-	-	-	-	-	-	否
邵丽丽	独立董事	女	43	2025年12月30日	-	-	-	-	-	-	否
戴红	副总经理	女	57	2020年12月31日	-	-	-	-	-	82.46	否
沈彤	副总经理	女	57	2014年8月27日	-	7,750	7,750	0	-	82.46	否
毛巧丽	副总经理	女	51	2020年12月31日	2025年12月23日	-	-	-	-	82.46	否
	党委书记			2025年12月8日	-					-	
施良	副总经理	男	51	2022年8月29日	-	-	-	-	-	82.46	否
李建芳 (已离任)	财务总监	男	46	2024年2月1日	2025年10月14日	-	-	-	-	52.71	否

严少云	董事会秘书	男	57	2014年11月25日	-	-	-	-	-	62.19	否
合计	/	/	/	/	/	7,750	7,750	/	/	743.92	/

注：相关高级管理人员报告期内从公司获得的税前薪酬总额含 2025 年度绩效考核以及任期激励的预估金额，2025 年度绩效考核以及任期激励根据考核结果，经公司董事会审议通过后兑现发放；上述薪酬总额不含报告期内兑现发放的 2024 年度绩效考核以及任期激励。

姓名	主要工作经历
郭嵘	历任：浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处处长；浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理，浦东新区教育局局长助理、党工委委员；陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长；浦东新区航头镇党委副书记、镇长；上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事；上海外高桥集团股份有限公司董事、党委副书记、总经理。现任：上海金桥（集团）有限公司党委书记、董事长及本公司董事长。
张萍	历任：浦东新区祝桥镇副镇长，上海市浦东新区建设和交通委员会总经济师、副主任、一级调研员。现任：本公司董事。
刘淼	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司投资规划部总经理助理、副总经理、综合事务部（党办）副总经理、投资发展部副总经理（主持工作）、总经理、运营总监兼投资发展部总经理；本公司党委委员、职工董事、副总经理。现任：上海金桥（集团）有限公司党委党委委员、副总经理及本公司职工董事。
王俭保	历任：上海国际集团资产管理有限公司直接投资总部副总经理（主持工作）、股权投资总部总经理，上海国际集团有限公司投资管理部资深经理、总经理助理，上海国际集团资产管理有限公司党委委员、总经理助理、副总经理。现任：上海国际集团投资有限公司副总经理、上海国鑫创业投资有限公司董事长及本公司董事。
张军	历任：复旦大学经济学院教师。现任：复旦大学文科资深教授、经济学院院长，中国经济研究中心主任，复旦大学长三角一体化研究院院长。兼任：本公司独立董事以及雅本化学股份有限公司、绿地控股集团股份有限公司独立董事。
季诺	现任：上海市方达律师事务所合伙人、党委书记、主任。兼任：本公司独立董事。
邵丽丽	现任：中国会计学会理事，上海立信会计金融学院 - 金融科技学院副院长、上海市晨光学者、曙光学者、Journal of Financial Counseling and Planning 编委会委员、China Finance Review International 期刊青年编委会委员。兼任：本公司独立董事及上海外高桥集团股份有限公司、深圳市金证科技股份有限公司独立董事。
戴红	历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会副主席。现任：本公司党委委员、副总经理。
沈彤	历任：上海市金桥出口加工区开发公司综合事务部业务员；上海金鑫贸易实业公司业务部经理；上海金桥出口加工区贸易公司业务部副经理；上海金桥原产地市场部及人事部副经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅部业务主管、租售中心副经理、住宅及配套建筑部经理助理、副经理、战略投资部副总经理、总经理、住宅建筑运营部总经理。现任：本公司党委委员、副总经理。
施良	历任：浦东新区源深体育发展中心主任、党支部书记；浦东新区教育局体育处副处长；浦东新区区委宣传部体育处副处长、副处长（主持工作）、处长。现任：本公司党委委员、副总经理。
严少云	历任：上海金桥（集团）有限公司审计法务部法务主管、行政人事部法务主管、审计监察部主任助理；上海金桥出口加工区开发股份有限

	公司综合事务部经理助理兼审计/法务主管、副经理、审计法务部副总经理（主持工作）、董事会办公室副主任（主持工作）。现任：本公司董事会办公室主任及董事会秘书。
--	---

其它情况说明

√适用 不适用

公司第十届董事会的任期于 2025 年 9 月 15 日届满。鉴于相关换届工作正在积极推进中，为保证公司治理的连续性及稳定性，本届董事会适当延期换届，高级管理人员的任期亦将相应顺延，并按照相关法律法规和公司章程等规定继续履职。详见公司于 2025 年 9 月 15 日披露的延期换届提示性公告（编号：临 2025-020）。

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郭嵘	上海金桥(集团)有限公司	董事长	2024年9月27日	-
		党委书记	2024年9月13日	-
毛巧丽	上海金桥(集团)有限公司	总经理	2025年12月23日	-
		党委副书记	2025年12月8日	-
刘淼	上海金桥(集团)有限公司	副总经理	2025年12月19日	-
刘广安	上海国际集团资产管理有限公司	党委副书记、副董事长、总经理	2018年1月	-
王俭保	上海国际集团投资有限公司	副总经理	2025年6月	-
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王俭保	上海国鑫创业投资有限公司	董事长	2025年8月	-
张军	绿地控股集团股份有限公司	独立董事	2022年2月16日	2028年5月21日
	雅本化学股份有限公司	独立董事	2025年2月24日	2028年2月23日
邵丽丽	上海外高桥集团股份有限公司	独立董事	2024年6月12日	2027年6月11日
	深圳市金证科技股份有限公司	独立董事	2024年12月6日	2026年10月10日
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	按公司章程以及《薪酬与考核委员会工作规程》规定的决策程序,经理层的薪酬方案及绩效考核由董事会决定。公司(职工)董事、(职工)监事并未因担任董事、监事而获得报酬,仍按其本职获得报酬。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是

薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司薪酬与考核委员会包括独立董事在内，与会委员就相关高级管理人员报酬事项进行投票表决并一致同意通过相关事项。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	经理层的薪酬方案及绩效考核由董事会审议通过。按公司《经理层经营目标责任制管理办法》规定，每年制订年度经营业绩责任书，包括考核指标设置（财务指标、经营管理指标和重点工作指标）、“一票否决”（重大决策失误、重大安全质量责任事故、重大违法违纪事件、重大法律纠纷案件及严重损害出资人利益、造成国有资产大额流失，产生重大不良影响的）以及约束性事项的情形、薪酬结构（基本年薪、绩效年薪和任期激励收入）、评价标准（优秀、良好、合格和不合格）、兑现依据等，由董事会审议通过。经理层在下一年度将完成情况进行自评，形成自评报告，提交董事会审议。自评报告经薪酬与考核委员会初审后，由董事会审议。公司经理层2024年度经营业绩自评报告以及任期激励方案、2025年度经营业绩责任书于2025年8月27日，经公司第十届董事会第22次会议审议通过。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	880.45万元（含相关高级管理人员2024年度绩效考核以及任期激励，不含相关高级管理人员2025年度绩效考核以及任期激励，后者将根据考核结果，经公司董事会审议通过后兑现发放）
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	相关高级管理人员2024年度经营业绩自评报告以及任期激励方案、2025年度经营业绩责任书于2025年8月27日，经公司第十届董事会第22次会议审议通过。公司经理层2025年度经营业绩自评目前尚未完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	相关高级管理人员报告期内从公司获得的税前薪酬总额含2025年度绩效考核以及任期激励的预估金额，2025年度绩效考核以及任期激励根据考核结果，经公司董事会审议通过后兑现发放；上述薪酬总额不含报告期内兑现发放的2024年度绩效考核以及任期激励。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郭嵘	董事长	选举	工作调动
王颖	董事长	离任	工作调动
杜少雄	副董事长、总经理	离任	工作调动
毛巧丽	副总经理	离任	工作调动
刘淼	副总经理	离任	工作调动
刘广安	董事	离任	工作调动
李建芳	财务总监	离任	解聘
陶武平	独立董事	离任	个人原因（任期届满且连任时间满六年）
LI YIFAN	独立董事	离任	个人原因（任期届满且连任时间满六年）
雷良海	独立董事	离任	个人原因（任期届满且

			连任时间满六年)
--	--	--	----------

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
郭嵘	否	1	1	0	0	0	否	0
王颖	否	7	7	6	0	0	否	2
杜少雄	否	2	2	1	0	0	否	0
张萍	否	8	8	6	0	0	否	2
刘淼	否	8	8	6	0	0	否	2
刘广安	否	7	7	6	0	0	否	0
王俭保	否	1	1	0	0	0	否	0
张军	是	8	8	6	0	0	否	1
陶武平	是	7	7	6	0	0	否	2
LI YIFAN	是	7	7	6	0	0	否	2
雷良海	是	7	7	6	0	0	否	2
季诺	是	1	1	0	0	0	否	0
邵丽丽	是	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	邵丽丽（主任委员）、雷良海（已离任）、张萍、刘广安（已离任）、王俭保、陶武平（已离任）、LI YIFAN（已离任）、张军、季诺
提名委员会	季诺（主任委员）、陶武平（已离任）、郭嵘、王颖（已离任）、张萍、LI YIFAN（已离任）、雷良海（已离任）、张军、邵丽丽
薪酬与考核委员会	张军（主任委员）、张萍、刘广安（已离任）、王俭保、陶武平（已离任）、雷良海（已离任）、季诺、邵丽丽
战略委员会	郭嵘（主任委员）、王颖（已离任）、杜少雄（已离任）、刘淼、张军、LI YIFAN（已离任）

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年2月27日	听取年审会计师关于公司2024年报审计工作方案的汇报；对2024年度审计委员会履职情况、2024年度内审工作、2024年度内控工作报告等内容进行了讨论。	要求年审会计师、公司内审人员应严格按相关规定做好年审、内控评价工作，确保按时保质完成工作。	
2025年4月11日	听取年审会计师关于公司2024年度审计工作总结 初审公司2024年度内部控制评价报告、公司2024年年度报告的财务信息、关于续聘2025年度财务报告及内部控制审计机构的议案	发表初审意见，并提交公司董事会。	向董事会报告审计委员会2024年度履职情况、对年审会计师事务所履职情况评估及履行监督职责情况
2025年4月29日	公司《2025年第一季度报告》的财务信息	发表初审意见，并提交公司董事会。	
2025年8月27日	公司《2025年半年度报告》的财务信息	发表初审意见，并提交公司董事会。	
2025年10月14日	关于解聘公司财务总监的议案	发表初审意见，并提交公司董事会。	
2025年10月30日	公司《2025年第三季度报告》的财务信息	发表初审意见，并提交公司董事会。	

(三) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年10月14日	初审关于解聘公司财务总监的议案	发表初审意见，并提交公司董事会。	
2025年12月12日	初审关于增补公司董事、独立董事的议案	发表初审意见，并提交公司董事会。	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年8月27日	公司2024年度经营业绩自评报告以及任期激励方案、2025年度经营业绩责任书	发表初审意见，并提交公司董事会。	

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职工的数量	168
主要子公司在职工的数量	53
在职工的数量合计	221
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	79
销售人员	51
技术人员	22
财务人员	20
行政人员	49
合计	221
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	57
本科	150
大专	13
大专以下	1
合计	221

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司员工薪酬由基本工资（固定工资+考核工资）、年终奖等构成。考核工资、年终奖均与绩效考核结果挂钩，充分体现可持续发展绩效导向性，并运用岗位价值评估工具对公司基层岗位进行评估，形成以岗定薪的薪酬机制。公司薪酬管理体系遵循绩效导向性、内部公平性、外部竞争性的原则，体现了以绩效考核为核心，以公司发展战略目标的实现为导向，以完善国有控股上市公司企业法人治理、建立上市公司可持续发展的内在机制、提高核心竞争力为目标。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司的培训主要分为业务专项、通识/管理类及党校干部类，并有外部与内部两种渠道进行。

外部培训主要为员工参加各类培训机构、院校及局委办/行业协会等组织的业务专项能力（财税、投资、规划/设计、工程、造价/审计、安全或招投标等）、专业资质（技术职称、执/职业资格及岗位资格等）或通识/管理类能力的培训；同时，公司也安排领导干部或骨干力量积极参与组织部、国资委或党校条线的思想政治、业务能力等教育培训。

内部培训主要由公司聘请相关培训机构、院校的师资或内部有关职能部门的业务骨干，为员工开展通用管理、专项经营管理或与工作密切相关的管理能力或实战技能等方面的培训。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视并多年坚持持续、稳定的现金分红。报告期内，公司实施完成 2024 年年度利润分配方案，本次利润分配以 2024 年末总股本 1,122,412,893 股并扣除库存股 22,624,800 股为基数，每股实际派发现金红利 3.227 元（含税），共计派发现金红利约 3.55 亿元。该分配方案已于 2025 年 6 月 30 日召开的公司 2024 年年度股东会审议通过，并于 2025 年 8 月 18 日前实施完成。

关于公司 2025 年度利润分配预案，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》以及公司章程、公司 2023 - 2025 年股东回报规划、估值提升计划，综合考虑盈利、现金流、债务、成长阶段、发展目标、估值提升计划等多重因素，充分考虑企业发展阶段和未来发展成长规划、股东收益权的实现后，拟订如下：以 2025 年末总股本 1,122,412,893 股并扣除库存股 22,624,800 股为基数，按每 10 股向全体股东实际分配现金红利人民币 4.00 元（含税），共计分配现金红利约 4.40 亿元，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润约 10.74 亿元的 40.98%；无公积金转增股本方案。上述利润分配预案尚待公司股东会批准。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	4.00
每 10 股转增数（股）	0

现金分红金额（含税）	439,915,237.20
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,073,513,488.46
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	40.98
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	-
合计分红金额（含税）	439,915,237.20
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	40.98

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	1,434,592,203.82
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	1,434,592,203.82
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,298,084,522.11
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	110.52
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,073,513,488.46
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	5,065,164,599.59

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

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

□适用 √不适用

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司同时披露内部控制评价报告，全文详见上海证券交易所网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司由投资发展部牵头，对子公司进行日常管理和年度考核工作。在日常管控工作中，根据公司《投资管理办法》及《投资企业管理办法（暂行）》，以各子公司的章程建立规范的法人治理结构，向各子公司派遣董事、监事、高级管理人员或者财务总监等，掌握子公司的运营情况，参与子公司的经营管理。通过召开股东会、董事会、监事会等，对子公司的重大事项进行决策，并落实股东对于子公司经营目标的考核。公司还将在未来根据上述管理制度、体系运作的实际情况，适时对制度进行修订和调整，使得对子公司的管理控制能够适应公司的战略并有利于子公司的自身发展。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年度财务报告内部控制的有效性进行审计，该会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。公司同时披露内部控制审计报告，全文详见上海证券交易所网站。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

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

(二) 社会责任工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明

√适用 □不适用

1、公司与相关能源企业开展光储充 EMC 合作光伏项目

公司与能源企业签订协议，采用 EMC 合作模式，由其作为总服务商并与国内头部光储充设备厂商合作，推进园区光储充建设、微电网搭建及软件平台开发、电力设施运维、智能抄表代收电费、售电等服务。截至 2025 年 12 月 31 日，已建成投产的光伏项目共发电约 750 万 kWh，减少排放二氧化碳当量 4300 吨。

2、公司作为上海市九段沙湿地自然保护基金会理事单位，秉持环保、公益的理念，积极参与九段沙湿地自然保护基金会的各项工作，保护好九段沙湿地生物多样性。

3、2025 年，公司在环保领域相关的总投入达 3949 万元。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	40	
其中：资金（万元）	40	
物资折款（万元）	-	
惠及人数（人）		惠及结对帮扶村整体，人数不详。
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）		详见下文

具体说明

√适用 □不适用

为更好地践行国有上市公司社会责任，并考虑到帮扶工作的持续性，公司积极开展“携手兴乡村”工作，2021 - 2025 年开展新一轮结对帮扶，结对云南阿塔登村以及西藏吉定村、纳如村、卓普村、仁庆林村、亚吾村六个村。2025 年 3 月，公司出资企村结对帮扶资金人民币合计 40 万元。

2025 年，公司继续结对惠南镇开展乡村振兴工作。重点帮扶惠南镇四墩村建设社区口袋公园项目，为乡村群众打造景观层次丰富的街角休闲绿地空间，项目预计投入约 30 万元。同时，继续在“家庭日”“嘉年华”等社区活动中为“印象惠南”免费提供产品展台，提高品牌知名度，培养消费潜力。

2025 年，子公司碧云酒店公司党总支向大团镇金园村、泥城镇龙港村积极帮扶。支部党员被选送为浦东新区第四批驻村指导员开展帮扶工作，探索农产品销售、民宿运营等领域交流合作，培育乡村旅游新业态，助力乡村特色产业升级。

十七、其他

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	150万
境内会计师事务所审计年限	8年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李倩、龚成
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	李倩1年、龚成5年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	35万

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2025年4月11日召开的公司第十届董事会第19次会议审议通过了《关于续聘2025年度财务报告及内部控制审计机构的议案》，并经2025年6月30日召开的公司2024年年度股东会审议通过。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东诚信状况良好，不存在重大失信情况，包括但不限于未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿、被证券监管机构采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
上海耘北置业有限公司、上海耘周置业有限公司	控股子公司	商品房购买者	252,337.34		贷款发放之日起	至办理房地产权证止	连带责任担保		否	否		否	否	控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										110,294.37				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										252,337.34				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										942.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										191,106.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										443,443.34				
担保总额占公司净资产的比例(%)										22.86				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										0				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0				

上述三项担保金额合计（C+D+E）	0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	无

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

详见本报告“债券相关情况”

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况**(一) 股东总数**

截至报告期末普通股股东总数(户)	63,819
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	56,796
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记或冻结 情况		股东性 质
					股份状态	数量	
上海金桥 （集团）有 限公司	0	554,081,457	49.37	-	无	0	国家
上海国际 集团资产 管理有限 公司	0	19,886,570	1.77	-	未知		国有法 人
陈国铭	-4,711,695	9,471,590	0.84	-	未知		境内自 然人
香港中央 结算有限 公司	1,014,294	5,806,246	0.52	-	未知		境外法 人

VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	0	5,098,443	0.45	-	未知		境外法人
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	0	4,999,931	0.45	-	未知		境外法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-165,640	4,586,218	0.41	-	未知		境外法人
NOMURA SINGAPORE LIMITED	-299,987	3,499,983	0.31	-	未知		境外法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	-355,910	3,479,606	0.31	-	未知		境外法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-291,600	3,305,438	0.29	-	未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海金桥(集团)有限公司	554,081,457	人民币普通股	554,081,457				
上海国际集团资产管理有限公司	19,886,570	人民币普通股	19,886,570				
陈国铭	9,471,590	人民币普通股	9,471,590				
香港中央结算有限公司	5,806,246	人民币普通股	5,806,246				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	5,098,443	境内上市外资股	5,098,443				

GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	4,999,931	境内上市外资 股	4,999,931
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	4,586,218	境内上市外资 股	4,586,218
NOMURA SINGAPORE LIMITED	3,499,983	境内上市外资 股	3,499,983
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	3,479,606	境内上市外资 股	3,479,606
中国工商银行股份有限 公司—中证上海国企交 易型开放式指数证券投 资基金	3,305,438	人民币普通股	3,305,438
前十名股东中回购专户 情况说明	公司回购专用证券账户至报告期末持有 22,624,800 股，占公司总股本 2.02%。		
上述股东委托表决权、 受托表决权、放弃表决 权的说明	上述股东中，控股股东金桥集团无委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。公司未知上述其他股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权情况。		
上述股东关联关系或一 致行动的说明	金桥集团与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。		
表决权恢复的优先股股 东及持股数量的说明	不适用		

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海金桥（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	郭嵘
成立日期	1997 年 12 月 2 日
主要经营业务	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；道路货物运输（不含危险货物）；保税物流中心经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

	一般项目：住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口。 (除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	张福军
成立日期	1996年9月1日
主要经营业务	不适用
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	为以下上市公司的实际控制人：上海浦东路桥建设股份有限公司（600284.SH）、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（600663.SH、900932.SH）、上海外高桥集团股份有限公司（600648.SH、900912.SH）、上海张江高科技园区开发股份有限公司（600895.SH）
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

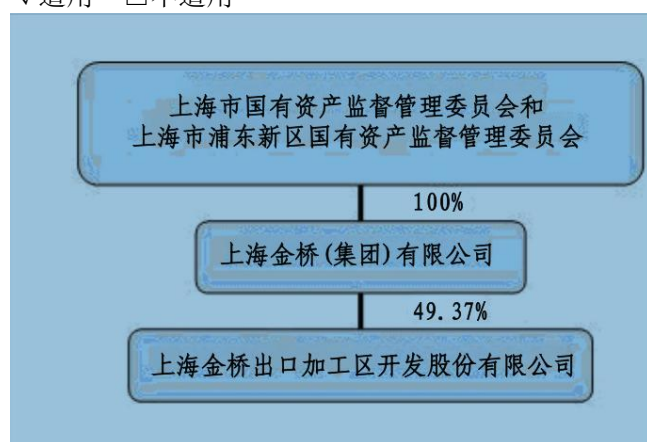
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

回购股份方案名称	以集中竞价交易方式回购股份
回购股份方案披露时间	2024 年 11 月 12 日

拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	9,765,625股~19,531,250股（依照回购价格上限测算），占总股本的比例：0.87%~1.74%。
拟回购金额	1.25亿元~2.5亿元
拟回购期间	2024年11月29日起至2025年1月21日完成本次回购
回购用途	维护公司价值及股东权益所必需。
已回购数量(股)	22,624,800股
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%)（如有）	不适用
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	25 金桥一	244342.SH	2025年12月5日	2025年12月9日		2028年12月9日	1,300,000,000	1.95	按年付息，到期还本	上海证券交易所	东方证券、国泰海通	国泰海通	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	23 金桥 01	138948.SH	2023年3月3日	2023年3月7日	2026年3月7日	2028年3月7日	1,000,000,000	3.30	按年付息，到期还本	上海证券交易所	东方证券、中信证券	中信证券	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 金桥债	2025 年 11 月 15 日支付 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日利息及本金。
23 金桥 01	2025 年 03 月 07 日支付 2024 年 03 月 07 日至 2025 年 03 月 06 日利息。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼		张臻超、杨樱、刘越	021-38670666
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层		黄晨源、马勋法、凌伟豪、姜晓峰	021-20262310
东方证券承销保荐有限公司	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层		刘畅、李青林	021-23153888
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层		胡晴	021-20511000
众华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 18 楼	严臻、龚成	龚成	021-63525500

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
244342.SH	25 金桥一	否		13	0	0

2、募集资金用途变更调整情况

适用 不适用

3、募集资金的使用情况**(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
244342.SH	25 金桥一	13	-	13	-	-	-	-

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
244342.SH	25 金桥一	其中 13 亿元用于兑付 22 金桥债本金	-

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用 不适用

(4). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(5). 募集资金用于其他用途

适用 不适用

(6). 临时补流

适用 不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
244342.SH	25 金桥一	其中 13 亿元用于偿还公司债券	募集资金已使用完毕，其中 13 亿元用于偿还公司债券	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

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

是 否

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

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行 □不适用

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为126亿元和122.5亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.8%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	24.5	33	57.5	46.9
银行贷款	0	15	33	48	39.2
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0.6	16.4	17	13.9
合计	0	40.1	82.4	122.5	100

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额23亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额34.5亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为201.74亿元和201.5亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.1%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	24.5	33	57.5	28.5
银行贷款	0	27.5	99.5	127	63.1
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0.6	16.4	17	8.4
合计	0	52.6	148.9	201.5	100

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额23亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额34.5亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

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

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2020年第一期中期票据	25 金桥开发 MTN001	102581704	2025/4/21	2025/4/21	2030/4/21	1,200,000,000	2.19	到期还本, 每年付息一次	银行间	不涉及	不涉及	否
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2023年第一期中期票据	23 金桥 MTN001	102382295	2023/8/29	2023/8/29	2026/8/29	1,450,000,000	2.82	到期还本, 每年付息一次	银行间	不涉及	不涉及	否
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 金桥开发 MTN001	102483415	2024/8/7	2024/8/9	2029/8/9	800,000,000	2.22	到期还本, 每年付息一次	银行间	不涉及	不涉及	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
24 金桥开发 MTN001	2025 年 8 月 9 日支付 2024 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 9 日利息。
23 金桥 MTN001	2025 年 8 月 29 日支付 2024 年 8 月 30 日至 2025 年 8 月 29 日利息。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、 11、12 层		胡晴	021-20511000
众华会计师事务所（特殊普 通合伙）	上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 18 楼	严臻、龚成	龚成	021-63525500

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4、报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户 运作情况（如有）	募集资金违规使用 的整改情况（如 有）	是否与募集说明书 承诺的用途、使用 计划及其他约定一 致

24 金桥开发 MTN001	800,000,000	800,000,000	0			是
23 金桥 MTN001	1,450,000,000	1,450,000,000	0			是
25 金桥 MTN001	1,200,000,000	1,200,000,000	0			是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	929,360,276.13	360,785,108.57	157.59	本期扣除非经常性损益后净利润增加所致
流动比率	1.65	1.95	-15.38	本期流动负债较期初增加所致
速动比率	0.3	0.50	-40	本期速动资产较期初减少所致
资产负债率 (%)	59.1	61.40	-3.75	本期负债总额较期初减少所致
EBITDA 全部债务比	0.1	0.12	-16.67	本期 EBITDA 较上年同期减少所致
利息保障倍数	3.57	3.81	-6.3	本期 EBIT 较上年同期减少所致
现金利息保障倍数	-3.32	-1.90	-74.74	本期经营性现金流量减少所致
EBITDA 利息保障倍数	3.04	2.91	4.47	本期 EBITDA 较上年同期增加所致
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

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。

（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。

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。

(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：

(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。

在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)

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国，上海

2026年4月17日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七	3,317,731,709.19	4,823,430,152.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七	37,385,116.68	1,821,309,519.82
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七	366,007,162.79	187,223,934.61
应收款项融资			
预付款项	七	999,749.08	1,908,584.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七	30,548,987.39	26,780,379.45
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七	22,362,379,090.85	22,819,408,024.68
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	七	1,181,329,968.33	964,704,770.63
流动资产合计		27,296,381,784.31	30,644,765,366.54
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七	28,715,834.00	25,757,239.30
其他权益工具投资	七	1,517,586,069.55	1,470,068,604.63
其他非流动金融资产	七	1,002,625,921.31	952,080,624.74
投资性房地产	七	14,286,254,966.53	12,219,846,956.12
固定资产	七	838,515,257.05	847,963,606.65
在建工程	七	1,671,523,248.09	1,363,351,079.54

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七	175,619,307.87	203,721,025.27
无形资产	七	177,329,991.34	179,438,727.20
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七	45,693,494.20	34,454,618.41
递延所得税资产	七	427,862,748.32	692,893,337.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,171,726,838.26	17,989,575,819.14
资产总计		47,468,108,622.57	48,634,341,185.68
流动负债：			
短期借款	七	4,368,219,323.87	4,219,166,502.06
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七	1,678,045,678.74	865,069,846.69
预收款项	七	175,607,770.82	165,889,267.96
合同负债	七	2,999,721,374.45	3,940,017,821.40
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七	27,840,371.17	28,600,542.42
应交税费	七	482,113,446.52	1,426,209,256.55
其他应付款	七	1,201,555,394.78	1,608,638,509.13
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七	5,374,810,514.64	3,018,253,516.14
其他流动负债	七	264,997,823.84	354,337,488.70
流动负债合计		16,572,911,698.83	15,626,182,751.05
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七	5,591,474,602.16	6,818,631,644.29
应付债券	七	4,937,821,466.67	6,247,139,388.89
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七	176,114,531.60	196,455,076.90
长期应付款	七	318,869,942.01	331,897,727.21
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益	七	294,578,001.74	304,982,695.34
递延所得税负债	七	180,917,062.94	318,644,980.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,499,775,607.12	14,217,751,513.49
负债合计		28,072,687,305.95	29,843,934,264.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七	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	七	1,708,961,241.26	1,708,961,241.26
减：库存股	七	250,011,678.49	149,984,430.25
其他综合收益	七	807,931,032.92	772,292,934.24
专项储备			
盈余公积	七	1,882,793,903.06	1,846,684,719.14
一般风险准备			
未分配利润	七	9,906,092,359.14	9,223,589,672.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,178,179,750.89	14,523,957,029.60
少数股东权益		4,217,241,565.73	4,266,449,891.54
所有者权益（或股东权益）合计		19,395,421,316.62	18,790,406,921.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,468,108,622.57	48,634,341,185.68

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,955,069,664.29	2,556,519,140.70
交易性金融资产		37,385,116.68	1,637,785,353.85
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九	253,265,214.41	75,087,827.01
应收款项融资			
预付款项			848,233.03
其他应收款	十九	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21
其中：应收利息			
应收股利			
存货		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		56,599,165.36	34,591,020.87
流动资产合计		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	十九	3,381,118,795.75	3,331,343,863.42
其他权益工具投资		1,517,586,069.55	1,470,068,604.63
其他非流动金融资产		922,855,691.54	952,080,624.74
投资性房地产		8,643,342,765.67	7,083,268,024.71
固定资产		10,927,032.41	13,026,972.41
在建工程		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			
无形资产		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			
递延所得税资产			189,522,774.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,171,384,910.39	13,976,558,296.43
资产总计		24,885,981,970.68	26,298,164,765.67
流动负债：			
短期借款		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		816,120,437.09	216,345,822.33
预收款项		66,925,964.20	64,084,297.81
合同负债			
应付职工薪酬		10,000,000.00	9,700,000.00
应交税费		223,658,353.29	444,064,586.17
其他应付款		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		2,669,135,579.42	2,245,247,015.28
其他流动负债			
流动负债合计		8,267,439,817.79	8,470,822,017.96
非流动负债：			
长期借款		1,032,000,000.00	666,875,000.00
应付债券		3,295,095,666.67	4,546,174,888.89
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		274,011,811.10	283,736,669.66
递延所得税负债		147,202,784.68	281,761,424.38
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,748,310,262.45	5,778,547,982.93
负债合计		13,015,750,080.24	14,249,370,000.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		3,243,329,289.21	3,243,329,289.21
减：库存股		250,011,678.49	149,984,430.25
其他综合收益		813,262,778.84	777,624,680.16
专项储备			
盈余公积		1,876,074,008.29	1,839,964,824.37
未分配利润		5,065,164,599.59	5,215,447,508.29
所有者权益（或股东权益）合计		11,870,231,890.44	12,048,794,764.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,885,981,970.68	26,298,164,765.67

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		5,964,911,229.67	2,724,786,282.83
其中：营业收入	七	5,964,911,229.67	2,724,786,282.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,796,838,664.75	2,308,424,572.78
其中：营业成本	七	4,050,310,570.17	1,335,835,287.27
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七	227,617,383.03	341,059,798.46
销售费用	七	83,244,734.20	42,792,647.76
管理费用	七	147,462,282.36	139,131,700.32
研发费用			

财务费用	七	288,203,694.99	449,605,138.97
其中：利息费用		325,305,725.90	490,939,093.50
利息收入		38,402,028.95	52,203,620.19
加：其他收益	七	12,067,132.10	14,198,600.93
投资收益（损失以“-”号填列）	七	65,041,597.42	870,987,102.33
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
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七	8,618,004.57	37,197,847.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七	145,427,687.85	4,323,446.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七	35,022.03	28,678.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,399,262,008.89	1,343,097,385.05
加：营业外收入	七	1,467,993.50	1,123,570.23
减：营业外支出	七	547,030.61	465,482.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,400,182,971.78	1,343,755,473.16
减：所得税费用	七	375,877,809.13	365,736,666.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,024,305,162.65	978,018,806.94
（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
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,073,513,488.46	1,001,950,138.86
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-49,208,325.81	-23,931,331.92
六、其他综合收益的税后净额		35,638,098.68	198,563,689.35
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		35,638,098.68	198,563,689.35
1.不能重分类进损益的其他综合收益		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
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,059,943,261.33	1,176,582,496.29
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,109,151,587.14	1,200,513,828.21
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-49,208,325.81	-23,931,331.92
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.9646	0.8931
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.9646	0.8931

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九	1,040,034,776.44	1,028,491,741.00
减：营业成本	十九	420,267,894.68	539,567,016.17
税金及附加		99,702,794.45	93,917,454.50
销售费用		15,714,195.54	14,287,011.75
管理费用		107,148,048.80	102,668,791.21
研发费用			
财务费用		313,723,598.44	284,835,387.46
其中：利息费用		330,588,606.34	303,479,152.40
利息收入		17,764,931.96	27,982,862.45
加：其他收益		10,493,195.59	11,735,150.56
投资收益（损失以“—”号填列）	十九	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		-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（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		8,642,170.54	37,173,681.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）		148,895,274.05	2,927,345.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		309,393,722.95	1,011,209,996.62
加：营业外收入		1,400.00	1,800.00
减：营业外支出		230,000.00	150,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		309,165,122.95	1,011,061,796.62
减：所得税费用		68,437,230.12	244,116,233.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		240,727,892.83	766,945,562.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		240,727,892.83	766,945,562.64
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		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
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
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			

六、综合收益总额		276,365,991.51	965,509,251.99
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
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
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七	778,871,599.51	68,022,266.00
经营活动现金流入小计		6,188,551,816.54	5,472,884,684.88
购买商品、接受劳务支付的现金		5,331,266,131.72	4,539,061,394.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		118,630,334.77	127,550,854.81
支付的各项税费		1,756,279,883.53	919,589,952.48

支付其他与经营活动有关的现金	七	869,197,578.98	1,085,725,190.14
经营活动现金流出小计		8,075,373,929.00	6,671,927,392.39
经营活动产生的现金流量净额		-1,886,822,112.46	-1,199,042,707.51
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
取得投资收益收到的现金		44,784,972.97	37,232,056.53
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			
投资活动现金流入小计		6,105,286,554.40	2,628,825,568.72
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
投资支付的现金		4,300,000,000.00	3,326,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,314,036,555.31	3,383,034,563.18
投资活动产生的现金流量净额		1,791,249,999.09	-754,208,994.46
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		9,295,552,096.92	9,443,233,707.44
收到其他与筹资活动有关的现金	七	100,000,000.00	10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		9,395,552,096.92	9,572,283,707.44
偿还债务支付的现金		9,320,640,095.28	4,737,208,000.00
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
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	七	412,206,122.35	156,127,009.64
筹资活动现金流出小计		10,615,837,910.21	6,078,384,837.52
筹资活动产生的现金流量净额		-1,220,285,813.29	3,493,898,869.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-39,185.05	135,761.12
五、现金及现金等价物净增加额		-1,315,897,111.71	1,540,782,929.07

加：期初现金及现金等价物余额		3,842,672,419.57	2,301,889,490.50
六、期末现金及现金等价物余额		2,526,775,307.86	3,842,672,419.57

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,074,076,194.61	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		17,764,931.96	30,386,272.52
经营活动现金流入小计		1,091,841,126.57	1,123,765,035.43
购买商品、接受劳务支付的现金		2,160,264,645.20	647,722,166.95
支付给职工及为职工支付的现金		90,620,949.94	85,140,317.66
支付的各项税费		392,935,079.15	214,422,666.96
支付其他与经营活动有关的现金		28,406,372.26	39,222,386.64
经营活动现金流出小计		2,672,227,046.55	986,507,538.21
经营活动产生的现金流量净额		-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		5,605,228,104.57	2,602,755,875.05
取得投资收益收到的现金		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			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,910,313,531.00	1,656,946,875.98
投资活动现金流入小计		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		11,294,787.87	29,927,599.75
投资支付的现金		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		4,311,994,787.87	3,441,027,599.75
投资活动产生的现金流量净额		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			
取得借款收到的现金		6,451,729,000.00	6,270,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,404,090,513.31
筹资活动现金流入小计		6,451,729,000.00	7,674,090,513.31
偿还债务支付的现金		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		637,473,174.66	957,882,841.03
支付其他与筹资活动有关的现金		1,323,109,161.44	1,931,984,430.25
筹资活动现金流出小计		8,718,632,336.10	6,667,917,271.28
筹资活动产生的现金流量净额		-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		-25,150.91	126,339.47
五、现金及现金等价物净增加额		-601,449,476.41	1,997,779,729.15
加：期初现金及现金等价物余额		2,556,519,140.70	558,739,411.55
六、期末现金及现金等价物余额		1,955,069,664.29	2,556,519,140.70

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26	-149,984,430.25	772,292,934.24	1,846,684,719.14		9,223,589,672.21		14,523,957,029.60	4,266,449,891.54	18,790,406,921.14
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26	-149,984,430.25	772,292,934.24	1,846,684,719.14		9,223,589,672.21		14,523,957,029.60	4,266,449,891.54	18,790,406,921.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-100,027,248.24	35,638,098.68	36,109,183.92		682,502,686.93		654,222,721.29	-49,208,325.81	605,014,395.48
（一）综合收益总额							35,638,098.68			1,073,513,488.46		1,109,151,587.14	-49,208,325.81	1,059,943,261.33
（二）所有者投入和减少资本						-100,027,248.24						-100,027,248.24		-100,027,248.24
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他						-100,027,248.24						-100,027,248.24		
（三）利润分配								36,109,183.92		-391,010,801.53		-354,901,617.61		-354,901,617.61
1. 提取盈余公积								36,109,183.92		-36,109,183.92				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-354,901,617.61		-354,901,617.61		-354,901,617.61
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														

上海金桥出口加工区开发股份有限公司2025年年度报告

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			1,708,961,241.26	-250,011,678.49	807,931,032.92	1,882,793,903.06	9,906,092,359.14	15,178,179,750.89	4,217,241,565.73	19,395,421,316.62	

项目	2024 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	1,122,412,893.00			1,708,961,241.26		573,729,244.89		1,731,642,884.75		8,976,456,716.75		14,113,202,980.65	2,864,881,223.46	16,978,084,204.11
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	1,122,412,893.00			1,708,961,241.26		573,729,244.89		1,731,642,884.75		8,976,456,716.75		14,113,202,980.65	2,864,881,223.46	16,978,084,204.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-149,984,430.25	198,563,689.35		115,041,834.39		247,132,955.46		410,754,048.95	1,401,568,668.08	1,812,322,717.03
（一）综合收益总额						198,563,689.35				1,001,950,138.86		1,200,513,828.21	-23,931,331.92	1,176,582,496.29
（二）所有者投入和减少资本					-149,984,430.25							-149,984,430.25	1,425,500,000.00	1,275,515,569.75
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. 其他					-149,984,430.25							-149,984,430.25		
（三）利润分配								115,041,834.39		-754,817,183.40		-639,775,349.01	-	-639,775,349.01
1. 提取盈余公积								115,041,834.39		-115,041,834.39				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-639,775,349.01		-639,775,349.01		-639,775,349.01
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														

2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	1,122,412,893.00				1,708,961,241.26	-149,984,430.25	772,292,934.24	1,846,684,719.14	9,223,589,672.21	14,523,957,029.60	4,266,449,891.54	18,790,406,921.14	

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21	-149,984,430.25	777,624,680.16		1,839,964,824.37	5,215,447,508.29	12,048,794,764.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21	-149,984,430.25	777,624,680.16		1,839,964,824.37	5,215,447,508.29	12,048,794,764.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-100,027,248.24	35,638,098.68		36,109,183.92	-150,282,908.70	-178,562,874.34
（一）综合收益总额							35,638,098.68			240,727,892.83	276,365,991.51
（二）所有者投入和减少资本						-100,027,248.24					-100,027,248.24
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他						-100,027,248.24					-100,027,248.24
（三）利润分配								36,109,183.92		-391,010,801.53	-354,901,617.61
1. 提取盈余公积								36,109,183.92		-36,109,183.92	
2. 对所有者（或股东）的分配										-354,901,617.61	-354,901,617.61
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

上海金桥出口加工区开发股份有限公司2025年年度报告

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	813,262,778.84		1,876,074,008.29	5,065,164,599.59	11,870,231,890.44

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		579,060,990.81		1,724,922,989.98	5,203,319,129.05	11,873,045,292.05
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,122,412,893.00				3,243,329,289.21		579,060,990.81		1,724,922,989.98	5,203,319,129.05	11,873,045,292.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-149,984,430.25	198,563,689.35		115,041,834.39	12,128,379.24	175,749,472.73
（一）综合收益总额							198,563,689.35			766,945,562.64	965,509,251.99
（二）所有者投入和减少资本						-149,984,430.25					-149,984,430.25
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他						-149,984,430.25					-149,984,430.25
（三）利润分配								115,041,834.39		-754,817,183.40	-639,775,349.01
1. 提取盈余公积								115,041,834.39		-115,041,834.39	
2. 对所有者（或股东）的分配										-639,775,349.01	-639,775,349.01
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											

上海金桥出口加工区开发股份有限公司2025年年度报告

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	-149,984,430.25	777,624,680.16		1,839,964,824.37	5,215,447,508.29	12,048,794,764.78

公司负责人：郭嵘 主管会计工作负责人：郭嵘 会计机构负责人：戚昕睿

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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。

四、财务报表的编制基础

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、持续经营

√适用 □不适用

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司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，详见本财务报告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，请参阅财务报告3.34“重要会计政策、会计估计的变更”。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

12个月

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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。

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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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。

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。

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。

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。

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，其余部分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。

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。

7.6 特殊交易会计处理

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。

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。

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。

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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

8.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

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。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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。

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。

11、金融工具

√适用 □不适用

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）。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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，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) 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

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。

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。

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。

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。

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。

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。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

14、 应收款项融资

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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 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。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

15、其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本财务报告 11 金融工具

16、存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

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。

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，详见本财务报告 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。

16.3 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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。

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见本财务报告 11 金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见本财务报告 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见本财务报告 11 金融工具

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

√适用 □不适用

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。

19.2 初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本财务报告“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。

19.3 后续计量及损益确认方法

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。

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。

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。

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财务报告“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，改按本财务报告“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，按照本财务报告“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

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。

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。

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	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

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。

22、 在建工程

适用 不适用

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。

23、 借款费用

适用 不适用

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。

24、 生物资产

适用 不适用

25、 油气资产

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

本公司无形资产包括土地使用权及软件使用权。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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

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。

27、长期资产减值

适用 不适用

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。

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

29、合同负债

适用 不适用

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。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

30.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

30.2.1 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。

30.2.2 本公司未设定受益计划。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

31、 预计负债

适用 不适用

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。

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

34.1.1 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。

34.1.2 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。

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。

34.1.3 收入确认的具体方法

34.1.3.1 按时点确认的收入

34.1.3.1.1 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。

34.1.3.1.2 出租土地使用权和物业（房产）收入

详见本财务报告 38.3。

34.1.3.1.3 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。

34.1.3.2 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。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

35.1 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。

35.2 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。

35.3 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。

36、政府补助

适用 不适用

36.1 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。

36.2 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。

36.3 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。

36.4 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。

36.5 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。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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。

38、租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

38.1 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。

38.2.1 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。

38.2.2 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。

38.2.3 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。

38.2.4 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。

38.2.5 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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

38.3.1 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。

38.3.2 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。

38.4 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。

38.5 售后租回

本公司按照“收入”财务报告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“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财务报告“11 金融工具”。

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

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

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：

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，如本财务报告七、29 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。

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

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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%。本公司按主管税务机关通知要求，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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2、 税收优惠

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	25,399.04	27,546.44
银行存款	3,310,895,472.52	4,722,446,027.55
其他货币资金	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		
---------------	--	--

其他说明：

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。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	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			/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	37,385,116.68	1,821,309,519.82	/

其他说明：

适用 不适用

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。

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	206,611,659.01	177,340,087.93
1年以内小计	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年以上	12,750,404.63	2,167,619.88
3至4年		
4至5年		

5年以上	165,098,160.67	166,263,377.85
合计	407,734,782.12	378,813,906.18

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	174,342,451.11	42.76	26,991,105.28	15.48	147,351,345.83	32,411,434.84	8.56	32,411,434.84	100.00	
其中：										
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	32,411,434.84	8.56	32,411,434.84	100.00	
按组合合计计提坏账准备	233,392,331.01	57.24	14,736,514.05	6.31	218,655,816.96	346,402,471.34	91.44	159,178,536.73	45.95	187,223,934.61
其中：										
按组合合计计提坏账准备	233,392,331.01	57.24	14,736,514.05	6.31	218,655,816.96	346,402,471.34	91.44	159,178,536.73	45.95	187,223,934.61
合计	407,734,782.12	/	41,727,619.33	/	366,007,162.79	378,813,906.18	/	191,589,971.57	/	187,223,934.61

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			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	15,100,900.00	15,100,900.00	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	预计无法收回
上海索朗太阳能科技有限公司	3,280,036.40	3,280,036.40	100.00	预计无法收回
点视投资(上海)有限公司	2,602,103.52	2,602,103.52	100.00	预计无法收回
合计	174,342,451.11	26,991,105.28	15.48	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

详见本财务报告五、11.7。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	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

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

详见本财务报告五、11.7。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

按组合计提坏账的确认标准及说明：详见本财务报告五、11.7。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况□适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 不适用

应收账款核销说明：

□适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况** 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海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

其他说明：

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。

其他说明：

 适用 不适用

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。

6、 合同资产**(1). 合同资产情况**□适用 不适用**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**□适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明

□适用 √不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	991,749.08	99.20	991,850.09	51.97
1至2年	8,000.00	0.80	916,734.73	48.03
2至3年				
3年以上				
合计	999,749.08	100.00	1,908,584.82	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
尚待结算

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

- 1、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%。
- 2、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。
- 3、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。

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	30,548,987.39	26,780,379.45
合计	30,548,987.39	26,780,379.45

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	18,184,937.93	13,520,990.17
1年以内小计	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年以上	13,837,595.42	13,221,633.39
3至4年		
4至5年		
5年以上	2,944,898.95	2,636,102.81
合计	46,864,325.51	38,661,053.18

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收代垫款	40,015,972.89	32,652,304.72
保证金	6,848,352.62	6,008,748.46
合计	46,864,325.51	38,661,053.18

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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				

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
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
详见本财务报告五、11.7。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
适用 不适用
详见本财务报告五、11.7。

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准						
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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：
无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
适用 不适用

其他应收款核销说明：
适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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。

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价 准备/合 同履约成 本减值准 备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	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

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

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). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1、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。

2、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”项目已作为本财务报告七、44、1.3 所述银行借款之抵押物。

3、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”项目已作为本财务报告七、44、1.4 所述银行借款之抵押物。

4、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”项目已作为本财务报告七、44、1.5 所述银行借款之抵押物。

5、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”项目已作为本财务报告七、44、1.6 所述银行借款之抵押物。

6、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”项目已作为本财务报告七、44、1.7 所述银行借款之抵押物。

7、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”项目已作为本财务报告七、44、1.8 所述银行借款之抵押物。

11、持有待售资产适用 不适用**12、一年内到期的非流动资产**适用 不适用**一年内到期的债权投资**适用 不适用**一年内到期的其他债权投资**适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

13、其他流动资产适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	7,898,491.06	18,525,380.56
应收退货成本		
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
合计	1,181,329,968.33	964,704,770.63

其他说明：

无

14、债权投资**(1). 债权投资情况**适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用**(2). 期末重要的债权投资**适用 不适用**(3). 减值准备计提情况**适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	本期增减变动							期末 余额（账面价 值）	减值 准备 期末 余额
		追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备		
一、合营企业										
小计										
二、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
上海盛盈 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
小计	25,757,239.30			5,425,484.79			-2,466,890.09			28,715,834.00
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）。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	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										7,500.00	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	7,500.00	/

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。

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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。

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	
上海天漠科技有限公司	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

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	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) 存货\固定资产\在建工程转入	2,569,398,913.40			2,569,398,913.40
(3) 企业合并增加				
(4) 其他增加	1,301,045.10			1,301,045.10
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
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) 其他转出				
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) 其他转出				
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

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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）。

1) 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财务报告七、44、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财务报告七、44、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财务报告七、44、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财务报告七、45、8 所述 CMBS 之抵押物。

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	838,515,257.05	847,963,606.65
固定资产清理		
合计	838,515,257.05	847,963,606.65

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备	运输工具	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) 企业合并增加							
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
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
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

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1) 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。

2) 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）。

3) 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财务报告七、44、1.3所述银行借款之抵押物。

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,671,523,248.09	1,363,351,079.54
工程物资		
合计	1,671,523,248.09	1,363,351,079.54

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金桥社区 Y001101 单元 08A-02 地块商办新建项目	1,468,526,263.54		1,468,526,263.54	37,204,994.54		37,204,994.54
T25 号地块通用厂房改扩建项目	166,723,246.73		166,723,246.73	55,662,827.78		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		15,348,149.40	44,811.32		44,811.32
S 类住宅装修项目	12,788,835.90		12,788,835.90	26,756,166.21		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		8,009,373.66	70,844.34		70,844.34
17B-06 地块商办项目				785,743,295.68		785,743,295.68
T30-02 地块通用厂房改扩建项目				345,121,478.88		345,121,478.88
T12B-03 地块通用厂房改扩建项目				85,272,150.32		85,272,150.32
金桥智造金吉园修缮项目				16,553,304.85		16,553,304.85
17B-01 碧云玖零装修项目				10,053,209.40		10,053,209.40
其他	127,378.86		127,378.86	867,996.22		867,996.22
合计	1,671,523,248.09		1,671,523,248.09	1,363,351,079.54		1,363,351,079.54

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	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	5,760,000.00	37,204,994.54	1,431,321,269.00			1,468,526,263.54	25.5	施工中				自有资金
T25 号地块通用厂房改扩建项目	400,000.00	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	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	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	已完工				自有资金
合计	6,160,000.00	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	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注：本年完工的重要项目均转入投资性房地产。

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	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		
3.本期减少金额	3,649,842.04	3,649,842.04
(1) 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		
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

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	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
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	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					
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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	34,454,618.41	30,983,366.54	19,744,490.75		45,693,494.20
合计	34,454,618.41	30,983,366.54	19,744,490.75		45,693,494.20

其他说明：

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。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润	513,945,431.28	128,486,357.82	531,948,992.64	132,987,248.14
可抵扣亏损				
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

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,084,350,371.86	271,087,592.98	1,036,832,906.94	259,208,226.74
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
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

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	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

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	231,997.23	657,641.01
可抵扣亏损	436,836,693.52	293,343,180.40
合计	437,068,690.75	294,000,821.41

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
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	/

其他说明：

√适用 □不适用

税前可弥补亏损额以主管税务部门认定数为准。

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	5,621,252.02	5,621,252.02	其他	保函保证金	928,200.00	928,200.00	其他	保函保证金
货币资金	785,335,149.31	785,335,149.31	其他	商品房预售资金	979,829,532.96	979,829,532.96	其他	商品房预售资金
应收票据								
存货					285,585,900.74	285,585,900.74	查封	诉讼查封
存货	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
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	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
投资性房地产	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	/	/

其他说明：

无

31、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	750,000,000.00	753,340,000.00
信用借款	3,615,600,000.00	3,463,000,000.00

借款利息	2,619,323.87	2,826,502.06
合计	4,368,219,323.87	4,219,166,502.06

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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。

32、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

35、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	/
----	----------------	---

其他说明：

适用 不适用

1) 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财务报告十四、4 所示。

2) 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。

36、预收款项

(1). 预收款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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。

37、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
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
合计	-940,093,202.54	/

其他说明：

√适用 □不适用

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%
碧云澧悦	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		

38、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	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	
四、一年内到期的其他福利				
合计	28,600,542.42	111,355,893.72	112,116,064.97	27,840,371.17

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	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：医疗保险费		6,697,552.66	6,697,552.66	
工伤保险费		147,631.55	147,631.55	
生育保险费				
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、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、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

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		15,086,231.94	15,086,231.94	
2、失业保险费		570,690.85	570,690.85	
3、企业年金缴费				
4、补充养老保险		4,085,353.60	4,085,353.60	
合计		19,742,276.39	19,742,276.39	

其他说明：

□适用 √不适用

39、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	53,465.36	20,637.23
消费税		
营业税		
企业所得税	115,271,598.89	277,204,931.20
个人所得税	331,600.25	403,188.20
城市维护建设税	788,789.04	1,554,844.32
土地增值税	314,101,911.06	1,093,361,402.96
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
印花税	340,439.77	2,396,739.86
合计	482,113,446.52	1,426,209,256.55

其他说明：

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。

40、 其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付利息		
应付股利		
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

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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财务报告十四、4 所示。

41、持有待售负债

适用 不适用

42、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	33,791,527.13	36,292,635.34
1年内到期的抵押借款	2,538,200,000.00	872,000,000.00
1年内到期的中期票据	1,449,420,000.00	899,820,000.00
1年内到期的公司债	1,000,000,000.00	
1年内到期的保证借款	107,017,777.80	67,240,000.00
1年内到期的信用借款	99,875,000.00	1,000,050,000.00
1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
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

其他说明：

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。

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财务报告七、44 项下所述。

3) 上述剩余期末一年内到期的应付债券情况详见本财务报告七、45 项下所述。

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。

43、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	264,997,823.84	354,337,488.70
合计	264,997,823.84	354,337,488.70

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

44、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	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

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

√适用 □不适用

1.1 上述期末抵押借款中，借款 130,000,000.00 元与本财务报告 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，详见本财务报告七、20、4 所述。

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，详见本财务报告七、22、3 所述。

1.3 上述期末抵押借款中，借款 1,280,000,000.00 元与本财务报告 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，详见本财务报告七、10、20、以及 21 所述。

1.4 上述期末抵押借款中，借款 572,078,574.00 元与本财务报告 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。详见本财务报告七、10、7 所述。

1.5 上述期末抵押借款中，借款 669,133,632.26 元与本财务报告 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。详见本财务报告七、10、8 所述。

1.6 上述期末抵押借款中，借款 639,050,759.22 元与本财务报告 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。详见本财务报告七、10、9所述。

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。详见本财务报告七、10、10 所述。

1.8 上述期末抵押借款中，借款 39,412,950.00 元与本财务报告 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。详见本财务报告七 10、11 所述。

1.9 上述期末保证借款中，借款 376,820,000.00 元与本财务报告 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。

1.10 上述期末保证借款中，借款 477,000,000.00 元与本财务报告 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。

1.11 上述期末保证借款中，借款 200,222,222.20 元与本财务报告 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。

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。

45、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还/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	100.00	2.99%	2022/11/15	3+2 年	1,300,000,000.00	1,299,693,777.78		32,823,555.57	306,222.22	1,300,000,000.00		否
23 金桥 01 债	100.00	3.30%	2023/3/6	3+2 年	1,000,000,000.00	999,764,444.44		32,908,333.36	235,555.56	1,000,000,000.00		否
23 金桥开发 MTN001	100.00	2.82%	2023/8/28	3 年	1,450,000,000.00	1,448,550,000.00		38,277,583.31	870,000.00	1,449,420,000.00		否
24 金桥开发 MTN001	100.00	2.22%	2024/8/9	5 年	800,000,000.00	798,166,666.67		17,611,999.98	400,000.00		798,566,666.67	否
25 金桥开发 MTN001	100.00	2.19%	2025/4/21	5 年	1,200,000,000.00		1,197,000,000.00	18,615,000.00	400,000.00		1,197,400,000.00	否
25 金桥一	100.00	1.95%	2025/12/9	3 年	1,300,000,000.00		1,299,129,000.00	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)	100.00	3.00%	2024/1/2	18 年	1,782,000,000.00	1,700,964,500.00		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	2,496,129,000.00	195,900,434.08	2,211,777.78	3,807,658,700.00	4,937,821,466.67	/

注 1：“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。

注 2：“本期偿还/重分类至一年内到期的非流动负债”一列中：“23 金桥 01 债”的 10 亿元、“23 金桥开发 MTN001”的 14.49 亿元以及“国君华安资产 - 金桥股份 Office Park 总部园资产支持专项计划 (CMBS)”的 5,823.87 万元系重分类至一年内到期的非流动负债

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

1) 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”。

2) 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。

3) 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。

4) 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) 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”。

6) 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。

46、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	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

其他说明：

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

47、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	318,869,942.01	331,897,727.21
专项应付款		
合计	318,869,942.01	331,897,727.21

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

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。

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，详见财务报告七、40。

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

49、预计负债

适用 不适用

50、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	304,982,695.34		10,404,693.60	294,578,001.74	补助资金
合计	304,982,695.34		10,404,693.60	294,578,001.74	/

其他说明：

适用 不适用

51、其他非流动负债

适用 不适用

52、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,122,412,893.00						1,122,412,893.00

其他说明：

无

53、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

54、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

55、库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

56、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		

			转入 损益					
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	35,638,098.68		807,637,778.83
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	771,999,680.15	47,517,464.92			11,879,366.24	35,638,098.68		807,637,778.83
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	293,254.09							293,254.09
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	293,254.09							293,254.09
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	772,292,934.24	47,517,464.92			11,879,366.24	35,638,098.68		807,931,032.92

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

57、专项储备

适用 不适用

58、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,285,623,049.03	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
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,846,684,719.14	36,109,183.92		1,882,793,903.06

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

59、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	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：本期归属于母公司所有者的净利润	1,073,513,488.46	1,001,950,138.86
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
提取一般风险准备		
应付普通股股利	354,901,617.61	639,775,349.01
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	9,906,092,359.14	9,223,589,672.21

1) 根据 2025 年 6 月 30 日召开的股东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。

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

60、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	5,957,621,014.97	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

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

详见本财务报告十八、6分部信息

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

1) 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。

2) 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。

61、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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。

62、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

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。

63、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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

其他说明：

无

64、研发费用

□适用 √不适用

65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	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

其他说明：

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。

66、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

注：系收到的直接计入当期损益的政府补助。

67、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,425,484.79	3,023,840.30
处置长期股权投资产生的投资收益		825,108,333.59
交易性金融资产在持有期间的投资收益	19,150,386.69	9,399,039.11
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
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	3,690,520.75	
合计	65,041,597.42	870,987,102.33

其他说明：

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。

68、净敞口套期收益

□适用 √不适用

69、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-424,403.14	-865,249.97
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	9,042,407.71	38,063,097.43
合计	8,618,004.57	37,197,847.46

其他说明：

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。

70、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	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
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	145,427,687.85	4,323,446.06

其他说明：

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。

71、资产减值损失

□适用 √不适用

72、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得或损失	35,022.03	28,678.22
合计	35,022.03	28,678.22

其他说明：

无

73、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
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

其他说明：

适用 不适用

74、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	67,030.61	65,235.22	67,030.61
其中：固定资产处置损失	67,030.61	65,235.22	67,030.61
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	480,000.00	400,000.00	480,000.00
其他		246.90	
合计	547,030.61	465,482.12	547,030.61

其他说明：

无

75、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,400,182,971.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	350,045,742.94
子公司适用不同税率的影响	-489,062.46
调整以前期间所得税的影响	2,374,053.77
非应税收入的影响	-10,185,511.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	247,647.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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
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
所得税费用	375,877,809.13

其他说明：

□适用 √不适用

76、其他综合收益

□适用 √不适用

77、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的重要的投资活动有关的现金说明

无

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	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。

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

78、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,024,305,162.65	978,018,806.94
加：资产减值准备		
信用减值损失	-145,427,687.85	-4,323,446.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	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
其他	-2,732,742,030.64	-2,548,401,948.04
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		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,526,775,307.86	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

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,526,775,307.86	3,842,672,419.57
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
受限货币资金	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
合计	790,956,401.33	980,757,732.96	/

其他说明：

□适用 √不适用

79、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

80、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	523,460.91	7.0288	3,679,302.02
欧元			
港币			
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应付款			
其中：美元	63,115.22	7.0288	443,624.26
欧元			
港币			

其他说明：

无

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

□适用 √不适用

81、租赁**(1). 作为承租人**√适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

 适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

 适用 不适用

售后租回交易及判断依据

 适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额26,831,735.22(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房地产租赁收入	1,716,583,793.01	
合计	1,716,583,793.01	

作为出租人的融资租赁

 适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

 适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

 适用 不适用**(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益** 适用 不适用

其他说明：

无

82、数据资源 适用 不适用**83、其他** 适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
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
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：上海金桥智造企业发展有限公司)	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

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)与江苏新华津裕资本管理有限公司以及上海盛盛智鑫企业管理咨询中心（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%，江苏新华津裕资本管理有限公司持股比例 27.15%，上海盛盛智鑫企业管理咨询中心（有限合伙）持股比例 9.50%。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海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	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	1,919,281,446.34		1,919,281,446.34	298,555,984.62	572,078,574.00	870,634,558.62	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	3,592,12 2,922.84		3,592,12 2,922.84	1,205,46 2,401.83	639,050, 759.22	1,844,51 3,161.05	3,385,41 8,060.82		3,385,41 8,060.82	5,324,95 1.05	1,632,27 4,118.86	1,637,59 9,069.91
上海综 舜建设 开发有 限公司	3,493,02 6,969.64	10,111,4 62.53	3,503,13 8,432.17	960,214, 619.42	669,133, 632.26	1,629,34 8,251.68	3,274,80 7,964.53	21,181,0 15.41	3,295,98 8,979.94	159,971, 068.44	1,250,86 7,418.08	1,410,83 8,486.52
上海耘 北置业 有限公 司	7,430,13 9,717.28	88,002.1 69.47	7,518,14 1,886.75	5,294,12 3,468.67	40,056,8 18.36	5,334,18 0,287.03	6,301,30 9,721.82	31,717,6 90.92	6,333,02 7,412.74	3,970.47 1,045.09	167,214, 922.56	4,137.68 5,967.65
上海耘 桥置业 有限公 司	2,705,06 9,667.46	5,766.78	2,705,07 5,434.24	697,278. 67	305,756, 464.48	306,453, 743.15	2,544,80 8,355.86	9,634.14	2,544,81 7,990.00	1,308,23 6.31	144,756, 464.48	146,064, 700.79

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现金 流量	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现金 流量
上海北郊未来产业园 开发运营有限公司	6,982,578.97	- 101,495,87 7.53	- 101,495,877. 53	-27,492,127.89	179,695,228. 24	- 45,838,798. 19	- 45,838,798.1 9	-66,842,954.21
上海综奥建设开发有 限公司		-114,244.67	-114,244.67	-71,017,349.16		-118,719.36	-118,719.36	- 237,138,466.08
上海综诺建设开发有 限公司		-209,229.12	-209,229.12	162,452,758.16		-225,943.34	-225,943.34	- 865,931,349.94
上海综舜建设开发有 限公司		- 11,360,312. 93	- 11,360,312.9 3	183,030,208.14		- 9,040,491.6 4	-9,040,491.64	- 471,218,938.24
上海耘北置业有限公司		- 11,379,845. 37	- 11,379,845.3 7	1,338,887,301. 80		- 1,390,923.6 4	-1,390,923.64	- 133,963,169.64
上海耘桥置业有限公司		-131,598.12	-131,598.12	162,237,284.86		- 1,246,710.7 9	-1,246,710.79	- 283,439,478.49

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (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

其他说明：

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
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	/

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	11,789,104.41	13,969,371.91
合计	11,789,104.41	13,969,371.91

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险**1、金融工具的风险**

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、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财务报告 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。

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。

2、金融工具的风险

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，除在本财务报告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。

2.2 市场风险

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。

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。

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。

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。

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。

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（财务报告 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（包括在财务报告 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。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值
----	--------

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	37,385,116.68			37,385,116.68
1.以公允价值计量且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
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				

(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司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。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见财务报告

√适用 □不适用

本公司子公司情况详见财务报告十所示。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见财务报告

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海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

其他说明：

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海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

其他说明：

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
上海新金桥物业管理运营有限公司	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
上海盛盛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

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上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
上海新金桥物业管理经营有限公司	投资性房地产	1,045,454.41	891,192.55
上海盛鑫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

本公司作为承租方：
适用 不适用

关联租赁情况说明
适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用**(7). 关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	743.92	844.79

(8). 其他关联交易适用 不适用

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
上海新金桥物业管理经营管理有限公司	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	

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海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

(3). 其他项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具****(1). 明细情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十六、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、 本公司资产抵押情况详见财务报告七、10、20、和 21 项下所述。

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。

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

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。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

截至 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。

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。

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。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	拟每 10 股派送现金红利 3.227 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

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

2、重要债务重组适用 不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、年金计划**适用 不适用**5、终止经营**适用 不适用**6、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用

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。

(2). 报告分部的财务信息适用 不适用**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**(4). 其他说明**适用 不适用

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。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

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。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	102,672,669.68	72,153,323.38
1年以内小计	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年以上	12,750,404.63	1,606,792.02
3至4年		
4至5年		
5年以上	157,605,553.92	157,091,269.40
合计	282,763,674.54	254,018,074.76

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
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	
其中:										
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
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
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	/	29,498,460.13	/	253,265,214.41	254,018,074.76	/	178,930,247.75	/	75,087,827.01

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海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	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	预计无法收回
上海索朗太阳能科技有限公司	3,280,036.40	3,280,036.40	100.00	预计无法收回
合计	171,740,347.59	24,389,001.76	14.20	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合 1：账龄组合

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	账面余额	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

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
合计	147,351,345.83	/	/	/

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海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

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21
合计	6,347,462,365.26	7,953,142,897.21

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	307,550,841.07	1,114,998,975.39
1年以内小计	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年以上	55,289,202.47	103,612,478.25
3至4年		
4至5年		
5年以上	7,959,067.98	1,240,252.26
合计	6,353,165,642.78	7,958,309,661.16

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
合计	6,353,165,642.78	7,958,309,661.16

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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

详见本财务报告五、11.7

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

详见本财务报告五、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：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准						
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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	134,617,212.28						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						2,461,433,571.01	
上海盛讯投资有限公司注	20,600,000.00						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						360,000,000.00	
上海由鹏资产管理有限公司	150,000,000.00						150,000,000.00	
上海由川企业管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
上海金桥新一代通信技术有限公司（注）	10,000,000.00						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				125,000,000.00	
上海碧云商业经营管理有限公司（注）	5,000,000.00						5,000,000.00	
上海碧云酒店管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
合计	3,326,650,783.29		50,000,000.00				3,376,650,783.29	

注：这些公司系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。

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资	期初	本期增减变动	期末	减值准
----	----	--------	----	-----

单位	余额（账面价值）	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	余额（账面价值）	备期末余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海盛鑫私募基金管理有限公司	4,693,080.13			-225,067.67						4,468,012.46	
小计	4,693,080.13			-225,067.67						4,468,012.46	
合计	4,693,080.13			-225,067.67						4,468,012.46	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,035,945,005.17	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

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

主营业务（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

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

5、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
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
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
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	3,690,520.75	
合计	57,884,838.24	966,157,739.34

其他说明：

无

6、 其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	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	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	8,618,004.57	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	17,298,029.75	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	152,771,675.39	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,198,990.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
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	

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	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

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：郭嵘

董事会批准报送日期：2026年4月17日

修订信息

适用 不适用