

**上海外高桥集团股份有限公司**  
**二〇二五年度**  
**审计报告**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

## 目 录

审计报告	1-6
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-143

## 审计报告

致同审字（2026）第 310A010885 号

上海外高桥集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

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

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了外高桥集团股份 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

#### （一）收入确认

##### 1、 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三-26、附注五-46。

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

## 2、审计应对

我们针对收入确认执行的主要审计程序包括：

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

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

(3) 对各类收入实施分析程序，分析收入及毛利率变动的合理性；

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

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

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

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

(8) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

### (二) 存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注三-13、附注五-7。

## 1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，外高桥集团股份房地产开发业务存货的账面价值为 1,235,119.76 万元，占期末资产总额的 25.91%。外高桥集团股份对期末

存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的确定涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将房地产开发业务的存货可变现净值识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们针对存货可变现净值执行的主要审计程序包括：

（1）了解、评价并测试与房地产存货可变现净值评估相关的内部控制的设计有效性和关键控制的运行有效性；

（2）了解外高桥集团股份房地产存货可变现净值评估政策，评价其是否符合企业会计准则的规定；

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

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

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

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

（7）检查以前年度计提的存货跌价准备于本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提的充分性和适当性。

## 四、其他信息

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

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

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

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

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

治理层负责监督外高桥集团股份的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

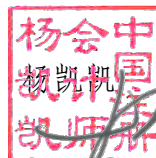
我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

(此页无正文，为致同审字(2026)第310A010885号报告签字页。)



中国注册会计师  
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年四月十三日

## 合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	五、1	7,000,890,829.31	3,032,169,230.67	6,044,532,076.11	2,304,308,124.89
交易性金融资产	五、2	287,247,731.43		2,978.15	
应收票据					
应收账款	五、3	806,538,740.52	67,889,234.54	679,097,024.37	100,404,282.34
应收款项融资	五、4	18,168,695.64		39,955,953.11	
预付款项	五、5	24,596,906.26	94,340.79	125,909,577.41	105,766,684.25
其他应收款	五、6	687,527,210.97	3,058,789,031.06	546,642,909.07	3,062,299,269.42
其中：应收利息					
应收股利		19,400,000.00		46,543,917.79	
存货	五、7	12,433,790,424.82	4,175,335,718.83	11,023,377,108.97	3,025,873,198.19
其中：数据资源					
合同资产					
持有待售资产	五、8			23,160,004.01	
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、9	220,540,622.12	3,106,963,511.68	383,014,687.78	682,742,834.65
<b>流动资产合计</b>		<b>21,479,301,161.07</b>	<b>13,441,241,067.57</b>	<b>18,865,692,318.98</b>	<b>9,281,394,393.74</b>
<b>非流动资产：</b>					
发放贷款及垫款	五、10	937,165,823.88		1,069,477,016.18	
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、11	1,817,734,778.01	10,730,302,940.80	1,727,671,566.39	10,275,818,597.42
其他权益工具投资	五、12	216,756,335.94	216,756,335.94	224,844,428.00	224,844,428.00
其他非流动金融资产	五、13	1,030,079,592.58	1,030,079,592.58	672,771,796.48	672,771,796.48
投资性房地产	五、14	20,591,138,575.88	6,780,783,068.47	21,723,149,404.23	7,149,545,409.74
固定资产	五、15	610,278,581.79	143,052,189.76	632,186,184.90	147,046,502.61
在建工程	五、16	1,684,797.88		1,234,692.58	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、17	158,320,811.21		175,632,301.88	
无形资产	五、18	45,078,950.49	34,252.41	44,796,376.05	200,928.07
其中：数据资源					
开发支出					
其中：数据资源					
商誉					
长期待摊费用	五、19	77,974,124.12		79,667,565.18	
递延所得税资产	五、20	703,884,511.60	635,640,142.27	864,243,637.08	790,608,203.09
其他非流动资产	五、21	4,019,724.01		14,340,485.18	10,021,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>26,194,116,607.39</b>	<b>19,536,648,522.23</b>	<b>27,230,015,454.13</b>	<b>19,270,856,865.41</b>
<b>资产总计</b>		<b>47,673,417,768.46</b>	<b>32,977,889,589.80</b>	<b>46,095,707,773.11</b>	<b>28,552,251,259.15</b>

## 合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、23	6,714,121,357.09	4,876,597,756.56	9,078,719,544.61	5,350,358,567.12
交易性金融负债					
应付票据	五、24	122,130,198.24	109,742,941.82	316,844,344.69	67,139,066.13
应付账款	五、25	2,758,057,275.47	1,072,699,528.29	2,887,705,701.59	1,184,153,662.56
预收款项	五、26	184,528,584.75	1,920,660.55	182,360,981.49	
合同负债	五、27	575,558,523.46		443,944,354.66	
吸收存款及同业存放	五、28	3,250,834,032.96		3,470,693,114.47	
应付职工薪酬	五、29	161,385,552.74	31,482,970.86	155,405,198.23	27,826,193.16
应交税费	五、30	159,146,734.11	14,348,930.36	524,012,963.57	379,065,928.53
其他应付款	五、31	871,277,655.17	39,464,244.15	833,006,113.20	109,330,390.82
其中：应付利息					
应付股利				868,207.15	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、32	3,695,833,372.97	3,318,271,589.57	3,739,272,374.95	3,136,834,686.02
其他流动负债	五、33	2,065,281,582.36	2,019,323,835.61	1,057,787,392.14	1,024,366,120.22
<b>流动负债合计</b>		<b>20,558,154,869.32</b>	<b>11,483,852,457.77</b>	<b>22,689,752,083.60</b>	<b>11,279,074,614.56</b>
非流动负债：					
长期借款	五、34	3,377,511,851.40	2,041,598,396.29	5,046,931,274.99	3,572,376,656.54
应付债券	五、35	6,495,100,401.34	6,495,100,401.34	3,998,768,617.71	3,998,768,617.71
租赁负债	五、36	120,761,885.47		142,038,412.09	
长期应付款	五、37	556,093,142.03		624,138,704.61	
预计负债	五、38	683,195.07		1,034,197.28	
递延收益	五、39	120,752,378.33	967,087.25	134,083,525.31	1,009,596.65
递延所得税负债	五、20	20,944,948.42		21,704,865.07	
其他非流动负债					
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,691,847,802.06</b>	<b>8,537,665,884.88</b>	<b>9,968,699,597.06</b>	<b>7,572,154,870.90</b>
<b>负债合计</b>		<b>31,250,002,671.38</b>	<b>20,021,518,342.65</b>	<b>32,658,451,680.66</b>	<b>18,851,229,485.46</b>
股东权益：					
股本	五、40	1,359,912,218.00	1,359,912,218.00	1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
资本公积	五、41	5,808,197,653.30	6,210,485,314.07	3,583,083,845.52	3,987,265,547.21
减：库存股					
其他综合收益	五、42	-468,784.37	5,027,741.41	-3,578,320.14	939,986.16
专项储备					
盈余公积	五、43	1,280,035,116.56	1,153,622,478.61	1,152,090,303.19	1,025,677,665.24
一般风险准备	五、44	29,031,006.56		29,031,006.56	
未分配利润	五、45	7,465,844,250.33	4,227,323,495.06	7,134,423,659.63	3,551,789,451.08
归属于母公司股东权益合计		15,942,551,460.38	12,956,371,247.15	13,030,399,618.76	9,701,021,773.69
少数股东权益		480,863,636.70		406,856,473.69	
<b>股东（或所有者）权益合计</b>		<b>16,423,415,097.08</b>	<b>12,956,371,247.15</b>	<b>13,437,256,092.45</b>	<b>9,701,021,773.69</b>
<b>负债和股东（或所有者）权益总计</b>		<b>47,673,417,768.46</b>	<b>32,977,889,589.80</b>	<b>46,095,707,773.11</b>	<b>28,552,251,259.15</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 合并及公司利润表

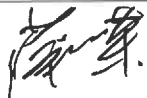
2025年度

编制单位：上海外高桥桥隧集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、营业总收入</b>		<b>5,969,367,352.73</b>	<b>275,550,624.41</b>	<b>7,239,717,039.07</b>	<b>405,459,039.27</b>
其中：营业收入	五、46	5,864,246,495.48	275,550,624.41	7,101,693,037.22	405,459,039.27
利息收入	五、47	104,728,370.63		137,687,535.11	
手续费及佣金收入	五、48	392,486.62		336,466.74	
减：营业成本	五、46	4,242,868,132.35	180,251,562.58	4,857,440,822.98	332,812,356.70
利息支出	五、47	26,703,983.86		50,545,511.69	
手续费及佣金支出	五、48	66,845.38		74,461.15	
税金及附加	五、49	218,342,702.22	-29,315,588.32	415,207,815.11	52,428,561.22
销售费用	五、50	275,614,082.30	3,224,002.86	302,397,166.21	2,873,378.50
管理费用	五、51	469,596,088.58	119,800,555.46	464,066,124.55	108,609,157.58
研发费用	五、52	28,081,149.16		26,135,732.66	
财务费用	五、53	427,401,301.42	314,015,608.44	484,633,858.63	372,764,563.60
其中：利息费用		427,592,213.88	375,807,863.85	488,594,930.94	411,188,750.67
利息收入		4,035,081.35	63,379,865.26	6,529,030.10	41,377,529.84
加：其他收益	五、54	44,078,945.56	2,665,509.14	82,895,062.15	1,351,326.02
投资收益(损失以“-”号填列)	五、55	978,358,553.15	1,747,582,661.77	517,499,444.09	1,129,948,692.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,178,696.99	-3,237,367.07	13,237,286.82	-17,984,722.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
汇兑收益(损失以“-”号填列)	五、56	-987,492.42		684,750.97	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、57	13,654,111.21	13,468,965.57	26,331,285.04	26,338,956.39
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、58	4,649,955.16	-12,795,358.23	-20,094,204.10	-11,477,398.46
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、59	-12,496,966.26		-597,867.33	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、60	801,141.78		880,043.54	
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>1,308,751,315.64</b>	<b>1,438,496,261.64</b>	<b>1,246,814,060.45</b>	<b>682,132,598.36</b>
加：营业外收入	五、61	14,737,600.21	10,602.35	56,490,247.14	39,526,016.07
减：营业外支出	五、62	5,414,852.33	2,068,646.50	4,626,524.14	490,000.00
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>1,318,074,063.52</b>	<b>1,436,438,217.49</b>	<b>1,298,677,783.45</b>	<b>721,168,614.43</b>
减：所得税费用	五、63	372,005,911.10	156,990,083.84	334,425,924.36	52,106,291.48
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>946,068,152.42</b>	<b>1,279,448,133.65</b>	<b>964,251,859.09</b>	<b>669,062,322.95</b>
(一) 按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		946,068,152.42	1,279,448,133.65	964,251,859.09	669,062,322.95
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		935,334,680.37		951,434,359.26	
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		10,733,472.05		12,817,499.83	
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>3,130,984.02</b>	<b>4,087,755.25</b>	<b>1,056,244.07</b>	<b>194,985.39</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		3,109,535.77		1,056,244.07	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-6,066,069.04	-6,066,069.04	194,985.39	194,985.39
1. 重新计量设定受益计划变动额					
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益					
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-6,066,069.04	-6,066,069.04	194,985.39	194,985.39
4. 企业自身信用风险公允价值变动					
5. 其他					
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		9,175,604.81	10,153,824.29	861,258.68	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		10,186,055.37	10,153,824.29	35,741.15	
2. 其他债权投资公允价值变动					
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4. 其他债权投资信用减值准备					
5. 现金流量套期储备					
6. 外币财务报表折算差额		-1,108,316.74		602,751.52	
7. 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分					
8. 多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额					
9. 其他		97,866.18		222,766.01	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		21,448.25			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>949,199,136.44</b>	<b>1,283,535,888.90</b>	<b>965,308,103.16</b>	<b>669,257,308.34</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		938,444,216.14		952,490,603.33	
归属于少数股东的综合收益总额		10,754,920.30		12,817,499.83	
<b>七、每股收益</b>					
(一) 基本每股收益		0.73		0.84	
(二) 稀释每股收益		0.73		0.84	

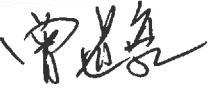
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 合并及公司现金流量表


2025年度

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本 年 金 额		上 年 金 额	
		合 并	公 司	合 并	公 司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		6,371,758,431.97	319,566,887.72	7,133,654,346.41	458,378,597.16
客户存款和同业存放款项净增加额				23,196,920.20	
存放中央银行和同业款项净减少额					
客户贷款及垫款净减少额		135,520,000.00			
收取利息、手续费及佣金的现金		105,282,656.63		137,493,634.84	
收到的税费返还		235,990,849.09	22,245,888.91	214,571,699.29	17,571,339.53
收到其他与经营活动有关的现金	五、64	115,924,986.81	19,424,190.07	259,792,510.00	164,838,153.22
经营活动现金流入小计		<b>6,964,476,924.50</b>	<b>361,236,966.70</b>	<b>7,768,709,110.74</b>	<b>640,788,089.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,767,900,065.40	899,731,270.51	5,157,366,886.83	1,005,443,660.07
客户贷款及垫款净增加额				750,120,000.00	
客户存款和同业存放款项净减少额		223,586,500.26		509,256,600.15	
存放中央银行和同业款项净增加额		50,496,221.16			
支付利息、手续费及佣金的现金		26,310,978.99		50,619,972.84	
支付给职工以及为职工支付的现金		897,537,907.28	85,000,781.31	913,530,360.25	82,547,702.71
支付的各项税费		866,463,601.97	338,652,498.17	2,708,978,006.63	1,625,425,418.45
支付其他与经营活动有关的现金	五、64	208,596,426.29	98,038,225.95	461,203,212.90	146,746,715.88
经营活动现金流出小计		<b>7,040,891,701.35</b>	<b>1,421,422,775.94</b>	<b>10,551,075,039.60</b>	<b>2,860,163,497.11</b>
经营活动产生的现金流量净额	五、65	<b>-76,414,776.85</b>	<b>-1,060,185,809.24</b>	<b>-2,782,365,928.86</b>	<b>-2,219,375,407.20</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		1,941,425,711.08	2,996,945,707.07	983,117,378.32	960,901,161.23
取得投资收益收到的现金		82,843,015.52	809,320,889.24	56,066,208.82	1,098,149,187.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,165,659.77	10,021,000.00	8,324,890.29	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,722,511,899.92		428,938,343.37	
收到其他与投资活动有关的现金	五、64	4,039,433.33	986,523,400.17	590,935,056.89	2,453,091,056.89
投资活动现金流入小计		<b>3,761,985,719.62</b>	<b>4,802,810,996.48</b>	<b>2,067,381,877.69</b>	<b>4,512,141,405.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,038,192,611.39	1,183,468.62	677,734,066.67	4,782,354.99
投资支付的现金		2,560,037,641.10	2,728,433,300.00	1,048,339,000.00	2,233,489,845.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				124,825,769.45	
支付其他与投资活动有关的现金	五、64	9,200,000.00	3,472,291,999.79		1,570,000,000.00
投资活动现金流出小计		<b>3,607,430,252.49</b>	<b>6,201,908,768.41</b>	<b>1,850,898,836.12</b>	<b>3,808,272,200.70</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>154,555,467.13</b>	<b>-1,399,097,771.93</b>	<b>216,483,041.57</b>	<b>703,869,205.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		2,528,084,978.43	2,447,598,658.01	100,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,486,320.42		100,000,000.00	
取得借款收到的现金		8,055,923,123.97	5,393,651,311.84	12,055,570,176.81	7,683,014,637.06
发行债券收到的现金		7,994,200,000.00	7,994,200,000.00	2,497,810,000.00	2,497,810,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		<b>18,578,208,102.40</b>	<b>15,835,449,969.85</b>	<b>14,653,380,176.81</b>	<b>10,180,824,637.06</b>
偿还债务支付的现金		16,654,635,775.24	11,734,756,133.20	11,112,330,579.16	7,523,298,961.21
发生筹资费用所支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,040,130,519.43	913,599,521.50	1,068,469,390.02	906,290,332.10
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		16,208,243.94		8,142,492.88	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、64	60,812,424.77		846,719,309.79	
筹资活动现金流出小计		<b>17,755,578,719.44</b>	<b>12,648,355,654.70</b>	<b>13,027,519,278.97</b>	<b>8,429,589,293.31</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>822,629,382.96</b>	<b>3,187,094,315.15</b>	<b>1,625,860,897.84</b>	<b>1,751,235,343.75</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,423,001.00	38,103.79	1,223,087.99	-1,774,692.52
五、现金及现金等价物净增加额	五、65	<b>898,347,072.24</b>	<b>727,848,837.77</b>	<b>-938,798,901.46</b>	<b>233,954,449.16</b>
加：期初现金及现金等价物余额	五、65	5,644,629,255.93	2,303,552,784.92	6,583,428,157.39	2,069,598,335.76
六、期末现金及现金等价物余额	五、65	<b>6,542,976,328.17</b>	<b>3,031,401,622.69</b>	<b>5,644,629,255.93</b>	<b>2,303,552,784.92</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 合并股东权益变动表


2025年度

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
一、上年年末余额	1,135,349,124.00	3,583,083,845.52		-3,578,320.14		1,152,090,303.19	29,031,006.56	7,134,423,659.63	406,856,473.69	13,437,256,092.45
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,135,349,124.00	3,583,083,845.52		-3,578,320.14		1,152,090,303.19	29,031,006.56	7,134,423,659.63	406,856,473.69	13,437,256,092.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	224,563,094.00	2,225,113,807.78		3,109,535.77		127,944,813.37		331,420,590.70	74,007,163.01	2,986,159,004.63
（一）综合收益总额				3,109,535.77				935,334,680.37	10,754,920.30	949,199,136.44
（二）股东投入和减少资本	224,563,094.00	2,224,929,604.93							78,592,279.50	2,528,084,978.43
1. 股东投入的普通股	224,563,094.00	2,223,035,564.01							80,486,320.42	2,528,084,978.43
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他		1,894,040.92							-1,894,040.92	
（三）利润分配						127,944,813.37		-603,914,089.67	-15,340,036.79	-491,309,313.09
1. 提取盈余公积						127,944,813.37		-127,944,813.37		
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配								-475,969,276.30	-15,340,036.79	-491,309,313.09
4. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他		184,202.85								184,202.85
四、本年年末余额	1,359,912,218.00	5,808,197,653.30		-468,784.37		1,280,035,116.56	29,031,006.56	7,465,844,250.33	480,863,636.70	16,423,415,097.08

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

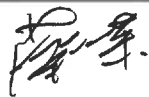
2025年度

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
一、上年年末余额	1,135,349,124.00	3,585,256,712.58		-4,634,564.21		1,085,184,070.89	29,031,006.56	6,715,793,761.76	303,103,996.76	12,849,084,108.34
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,135,349,124.00	3,585,256,712.58		-4,634,564.21		1,085,184,070.89	29,031,006.56	6,715,793,761.76	303,103,996.76	12,849,084,108.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,172,867.06		1,056,244.07		66,906,232.30		418,629,897.87	103,752,476.93	588,171,984.11
（一）综合收益总额				1,056,244.07				951,434,359.26	12,817,499.83	965,308,103.16
（二）股东投入和减少资本		-2,172,867.06							99,077,469.98	96,904,602.92
1. 股东投入的普通股									99,077,469.98	99,077,469.98
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他		-2,172,867.06								-2,172,867.06
（三）利润分配						66,906,232.30		-532,804,461.39	-8,142,492.88	-474,040,721.97
1. 提取盈余公积						66,906,232.30		-66,906,232.30		
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配								-465,492,516.13	-8,142,492.88	-473,635,009.01
4. 其他								-405,712.96		-405,712.96
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 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、本年年末余额	1,135,349,124.00	3,583,083,845.52		-3,578,320.14		1,152,090,303.19	29,031,006.56	7,134,423,659.63	406,856,473.69	13,437,256,092.45

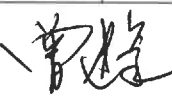
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本年金额							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,135,349,124.00	3,987,265,547.21		939,986.16		1,025,677,665.24	3,551,789,451.08	9,701,021,773.69
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,135,349,124.00	3,987,265,547.21		939,986.16		1,025,677,665.24	3,551,789,451.08	9,701,021,773.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	224,563,094.00	2,223,219,766.86		4,087,755.25		127,944,813.37	675,534,043.98	3,255,349,473.46
（一）综合收益总额				4,087,755.25			1,279,448,133.65	1,283,535,888.90
（二）股东投入和减少资本	224,563,094.00	2,223,035,564.01						2,447,598,658.01
1. 股东投入的普通股	224,563,094.00	2,223,035,564.01						2,447,598,658.01
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配						127,944,813.37	-603,914,089.67	-475,969,276.30
1. 提取盈余公积						127,944,813.37	-127,944,813.37	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-475,969,276.30	-475,969,276.30
4. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他		184,202.85						184,202.85
四、本年年末余额	1,359,912,218.00	6,210,485,314.07		5,027,741.41		1,153,622,478.61	4,227,323,495.06	12,956,371,247.15

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,135,349,124.00	3,987,265,547.21		745,000.77		958,771,432.94	3,415,125,876.56	9,497,256,981.48
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,135,349,124.00	3,987,265,547.21		745,000.77		958,771,432.94	3,415,125,876.56	9,497,256,981.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				194,985.39		66,906,232.30	136,663,574.52	203,764,792.21
（一）综合收益总额				194,985.39			669,062,322.95	669,257,308.34
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配						66,906,232.30	-532,398,748.43	-465,492,516.13
1. 提取盈余公积						66,906,232.30	-66,906,232.30	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-465,492,516.13	-465,492,516.13
4. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 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、本年年末余额	1,135,349,124.00	3,987,265,547.21		939,986.16		1,025,677,665.24	3,551,789,451.08	9,701,021,773.69

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司注册资本、注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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

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

组织形式：股份有限公司。

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

#### 2、公司业务性质和主要经营活动

所属行业：批发和零售业。

公司的经营范围：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海

运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

## 二、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、17、附注三、20、附注三、21 和附注三、26。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

### 4、记账本位币

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

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

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

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

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### （1）同一控制下的企业合并

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

##### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

##### （2）非同一控制下的企业合并

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

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

被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

### （1）控制的判断标准

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

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

### （2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

### （3）购买子公司少数股东股权

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

### （4）丧失子公司控制权的处理

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

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

### （5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

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

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## 8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

### （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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

### （1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇

兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

## （2）外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

## 11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

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

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

### 以摊余成本计量的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损

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

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

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

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

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

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

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

### （3）金融负债分类和计量

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

#### **以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

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

### 以摊余成本计量的金融负债

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

#### 财务担保合同

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

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

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

#### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

#### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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

#### 预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 应收票据、应收账款和合同资产

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

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

##### A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

##### B、应收账款

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

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

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

#### 其他应收款

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

- 其他应收款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2: 应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3: 应收备用金
- 其他应收款组合 4: 应收出口退税款
- 其他应收款组合 5: 应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6: 应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7: 应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

#### 债权投资、其他债权投资

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

#### 信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

#### 已发生信用减值的金融资产

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

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

#### 预期信用损失准备的列报

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

#### 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### （6）金融资产转移

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

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

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

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

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

## 12、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

### 13、存货

#### （1）存货的分类

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

#### （2）发出存货的计价方法

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

#### （3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

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

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### （4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

#### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

### 14、持有待售和终止经营

#### （1）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

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

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

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，

以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

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

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

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

- ①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②可收回金额。

## （2）终止经营的认定标准

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### （3）列报

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

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

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

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

## 15、长期股权投资

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

### （1）初始投资成本确定

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

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

### （2）后续计量及损益确认方法

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

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

确认为投资收益计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

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

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

### （4）持有待售的权益性投资

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

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

## 16、投资性房地产

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资

产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、22。

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。

## 17、固定资产

### （1）固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

### （2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物			
其中：框架结构－高层	45	5	2.11
框架结构－多层	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构－多层	30	5	3.17
钢结构－单层	20	5	4.75
通用机器设备	10	5	9.50
专用机器设备	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金

额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

(5) 固定资产处置

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

## 18、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、22。

## 19、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

### （3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 20、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	法定权利	直线法	
软件	5 年	经济寿命	直线法	

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

## 21、研发支出

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

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

## 22、资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 23、长期待摊费用

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

## 24、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

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

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

### （2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （3）离职后福利

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

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

#### 设定受益计划

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

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

#### （4）辞退福利

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

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

#### （5）其他长期福利

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

### 25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补

偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 26、收入

### （1）一般原则

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

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

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

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

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

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

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

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## （2）具体方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### ①房地产销售

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

### ②房地产租赁

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

### ③商品销售

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

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

## 27、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下

列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

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

## 28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产

账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 29、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销

后的净额列示：

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

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

### 30、租赁

#### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

#### （2）本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、31。

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

#### 短期租赁

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

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

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法

计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

- 电子设备：复印机，打印机

### 租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### （3）本公司作为出租人

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

### 融资租赁

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

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

### 经营租赁

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

## 租赁变更

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

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

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

### （4）转租赁

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

## 31、使用权资产

### （1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

### （2）使用权资产的折旧方法

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

### （3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

### 32、维修基金

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

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

### 33、重大会计判断和估计

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

#### 金融资产的分类

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

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

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

#### 应收账款预期信用损失的计量

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

#### 递延所得税资产

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

#### 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现

率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### 34、重要会计政策、会计估计的变更

#### （1）重要会计政策变更

本年度不存在重要的会计政策变更。

#### （2）重要会计估计变更

本年度不存在重要的会计估计变更。

## 四、税项

### 1、主要税种及税率

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

注：（1）企业所得税税率 8.25%、16.5%系本公司下属公司申高贸易有限公司和三凯国际贸易（香港）有限公司为香港地区公司，适用香港地区企业所得税税率。

（2）企业所得税税率 33.58%系本公司下属公司上海外高桥株式会社为日本公司，适用日本地区企业所得税税率。

### 2、税收优惠及批文

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

本公司下属公司上海新发展商务咨询服务有限公司、上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司、上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司、上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司、上海景和健康产业发展有限公司、上海高扬实业有限

公司、上海森兰外高桥酒店有限公司、上海市外高桥保税区劳动服务有限公司、上海外高桥报关有限公司、上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司、上海外高桥第三企业管理咨询有限公司、上海浦东国际招商服务有限公司、上海外高桥科技发展有限公司本期企业所得税税率为 20%。

(2) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加，执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

## 五、合并财务报表项目附注

### 1、货币资金

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

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

(2) 期末存放在境外的款项总额 29,949,050.08 元。

(3) 本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

### 2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	287,247,731.43	2,978.15
其中：权益工具投资	900.25	2,978.15
理财产品	287,246,831.18	
<b>合 计</b>	<b>287,247,731.43</b>	<b>2,978.15</b>

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	805,083,841.64	674,924,481.47
1至2年	1,641,404.23	3,689,757.92
2至3年	1,102,563.58	2,616,831.85
3至4年	1,540,815.19	246,137.49
4至5年	42,751.48	535,066.30
5年以上	1,285,058.34	4,730,602.42
小计	<b>810,696,434.46</b>	<b>686,742,877.45</b>
减：坏账准备	4,157,693.94	7,645,853.08
合计	<b>806,538,740.52</b>	<b>679,097,024.37</b>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,000,000.00	0.12			1,000,000.00
按组合计提坏账准备	809,696,434.46	99.88	4,157,693.94	0.51	805,538,740.52
其中：					
房地产业务形成的 应收账款	122,281,894.50	15.08	237,751.20	0.19	122,044,143.30
贸易物流业务形成 的应收账款	487,162,468.77	60.09	2,783,350.79	0.57	484,379,117.98
其他业务形成的应 收账款	200,252,071.19	24.71	1,136,591.95	0.57	199,115,479.24
合计	<b>810,696,434.46</b>	<b>100.00</b>	<b>4,157,693.94</b>		<b>806,538,740.52</b>

续：

类别	上年年末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备	2,292,001.60	0.33	1,292,001.60	56.37	1,000,000.00
按组合计提坏账准备	684,450,875.85	99.67	6,353,851.48	0.93	678,097,024.37
其中：					

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
房地产业务形成的应收账款	117,884,525.29	17.17	86,996.05	0.07	117,797,529.24
贸易物流业务形成的应收账款	379,081,075.49	55.20	4,818,017.12	1.27	374,263,058.37
其他业务形成的应收账款	187,485,275.07	27.30	1,448,838.31	0.77	186,036,436.76
<b>合计</b>	<b>686,742,877.45</b>	<b>100.00</b>	<b>7,645,853.08</b>		<b>679,097,024.37</b>

按单项计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
启东滨海工业园开发有限公司	1,000,000.00			预计可以收回

续:

名称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
上海亿达亿园众创空间管理有限公司	1,070,360.82	1,070,360.82	100.00	预计无法收回
启东滨海工业园开发有限公司	1,000,000.00			预计可以收回
上海盈多利物业管理有限公司	221,640.78	221,640.78	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>2,292,001.60</b>	<b>1,292,001.60</b>		<b>/</b>

按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：房地产业务形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	121,561,917.91	60,780.96	0.05	117,869,313.29	82,508.52	0.07
1 至 2 年	719,976.59	176,970.24	24.58	15,212.00	4,487.53	29.50
<b>合计</b>	<b>122,281,894.50</b>	<b>237,751.20</b>		<b>117,884,525.29</b>	<b>86,996.05</b>	

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合计提项目：贸易物流业务形成的应收账款

	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	485,757,303.28	1,943,029.20	0.40	374,752,676.19	1,399,665.37	0.37
1至2年	209,495.05	40,977.23	19.56	22,081.30	3,374.02	15.28
2至3年				996,471.03	340,494.15	34.17
3至4年	990,815.19	594,489.11	60.00	203,386.01	122,031.61	60.00
4至5年				385,022.47	231,013.48	60.00
5年以上	204,855.25	204,855.25	100.00	2,721,438.49	2,721,438.49	100.00
<b>合计</b>	<b>487,162,468.77</b>	<b>2,783,350.79</b>		<b>379,081,075.49</b>	<b>4,818,017.12</b>	

组合计提项目：其他业务形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	197,764,620.45	117,849.31	0.06	182,302,491.99	72,906.10	0.04
1至2年	711,932.59	51,045.57	7.17	3,652,464.62	193,215.37	5.29
2至3年	1,102,563.58	463,297.22	42.02	550,000.00	239,965.00	43.63
3至4年	550,000.00	385,605.00	70.11	42,751.48	26,446.07	61.86
4至5年	42,751.48	38,591.76	90.27	150,043.83	128,782.62	85.83
5年以上	80,203.09	80,203.09	100.00	787,523.15	787,523.15	100.00
<b>合计</b>	<b>200,252,071.19</b>	<b>1,136,591.95</b>		<b>187,485,275.07</b>	<b>1,448,838.31</b>	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	7,645,853.08
本期计提	4,222,343.83
本期收回或转回	-3,210,356.70
本期核销	-4,490,316.79
其他（合并范围减少）	-9,829.48
<b>期末余额</b>	<b>4,157,693.94</b>

本期无转回或收回金额重要的坏账准备

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	4,490,316.79

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

重要的应收账款核销情况

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

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
上海外高桥资产管理有限公司	67,931,492.54	8.38	40,758.90
CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	63,167,252.94	7.79	252,669.01
上海驯鹿生物技术有限公司	41,351,897.69	5.10	20,675.95
特创工程塑料（上海）有限公司	26,918,297.90	3.32	107,603.58
上海沃威沃水技术有限公司	25,367,477.93	3.13	101,469.91
<b>合计</b>	<b>224,736,419.00</b>	<b>27.72</b>	<b>523,177.35</b>

4、应收款项融资

项目	期末余额	上年年末余额
应收账款	18,296,006.78	40,207,684.15
小计	18,296,006.78	40,207,684.15
减：其他综合收益-公允价值变动	127,311.14	251,731.04
<b>期末公允价值</b>	<b>18,168,695.64</b>	<b>39,955,953.11</b>

（1）本期计提、收回或转回的减值准备情况

	减值准备金额
期初余额	16,083.07
本期计提	
本期收回或转回	-5,105.47
本期核销	
本期转销	
其他	
<b>期末余额</b>	<b>10,977.60</b>

（2）期末无本公司已质押的应收票据

（3）期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据或已转让的应收账款

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

5、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1年以内	20,044,856.66	81.50	121,592,921.74	96.57
1至2年	2,126,350.64	8.64	1,624,552.35	1.29
2至3年	1,158,953.59	4.71	680,453.22	0.54
3年以上	1,266,745.37	5.15	2,011,650.10	1.60
<b>小 计</b>	<b>24,596,906.26</b>	<b>100.00</b>	<b>125,909,577.41</b>	<b>100.00</b>
减：减值准备				
<b>合 计</b>	<b>24,596,906.26</b>	<b>100.00</b>	<b>125,909,577.41</b>	<b>100.00</b>

（2）账龄超过1年的重要预付款项

无。

(3) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例(%)
上海浦东高南建设工程有限公司	2,515,109.82	10.23
上海简柒友仟信息技术有限公司	2,300,000.00	9.35
国网上海市电力公司	2,001,830.49	8.14
合肥驰皓汽车服务有限公司	1,254,800.00	5.10
上海同懋置业有限公司	1,229,743.00	5.00
<b>合计</b>	<b>9,301,483.31</b>	<b>37.82</b>

6、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	19,400,000.00	46,543,917.79
其他应收款	668,127,210.97	500,098,991.28
<b>合计</b>	<b>687,527,210.97</b>	<b>546,642,909.07</b>

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	上年年末余额
上海侨福外高桥置业有限公司	19,400,000.00	46,543,917.79
小计	19,400,000.00	46,543,917.79
减：坏账准备		
<b>合计</b>	<b>19,400,000.00</b>	<b>46,543,917.79</b>

本期无重要的账龄超过1年的应收股利。

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	358,383,927.16	195,446,714.69
1至2年	17,137,315.94	39,366,751.01
2至3年	32,870,180.78	51,127,159.26
3至4年	48,454,953.77	26,191,184.99
4至5年	25,683,193.55	60,762,605.80
5年以上	459,031,793.38	667,453,661.62

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	期末余额	上年年末余额
小计	<b>941,561,364.58</b>	<b>1,040,348,077.37</b>
减：坏账准备	273,434,153.61	540,249,086.09
<b>合计</b>	<b>668,127,210.97</b>	<b>500,098,991.28</b>

② 按款项性质披露

项目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	873,187,922.70	273,092,386.35	600,095,536.35	976,302,275.52	539,928,957.07	436,373,318.45
押金保证金	26,165,400.93	130,727.05	26,034,673.88	29,919,478.34	149,497.40	29,769,980.94
应收出口退税	42,208,040.95	211,040.21	41,997,000.74	34,126,323.51	170,631.62	33,955,691.89
<b>合计</b>	<b>941,561,364.58</b>	<b>273,434,153.61</b>	<b>668,127,210.97</b>	<b>1,040,348,077.37</b>	<b>540,249,086.09</b>	<b>500,098,991.28</b>

③ 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

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

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	572,704,133.23		265,237,650.66	307,466,482.57
上海浦隽房地产开发有限 公司	541,800,591.65	43.25	234,334,109.08	307,466,482.57
台州外高桥联通药业有限 公司	29,068,157.89	100.00	29,068,157.89	

## 上海外高桥集团股份有限公司

## 财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
其他业务形成的其他应收款	1,835,383.69	100.00	1,835,383.69	
<b>合计</b>	<b>572,704,133.23</b>		<b>265,237,650.66</b>	<b>307,466,482.57</b>

上年年末处于第一阶段的坏账准备

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

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	822,262,521.40		529,657,300.41	292,605,220.99
上海浦隽房地产开发有限公司	526,939,330.07	44.47	234,334,109.08	292,605,220.99
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	100.00	176,901,832.02	
台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	100.00	29,068,157.89	
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	100.00	29,000,000.00	
中经投资管理有限公司	27,719,461.81	100.00	27,719,461.81	
零星往来户-其他应收款重分类-郎都等十家委贷	11,028,775.53	100.00	11,028,775.53	
恒辉新能源（昆山）有限公司	6,082,628.74	100.00	6,082,628.74	
上海虜克实业有限公司	5,593,121.19	100.00	5,593,121.19	
上海亿嘉轮网络科技有限公司	4,202,875.74	100.00	4,202,875.74	

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
广州增城市慧天视讯科技有限公司	2,602,540.07	100.00	2,602,540.07	
其他业务形成的其他应收款	1,835,383.69	100.00	1,835,383.69	
上海平贸汽车销售服务有限公司	1,032,199.79	100.00	1,032,199.79	
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	100.00	256,214.86	
<b>合计</b>	<b>822,262,521.40</b>		<b>529,657,300.41</b>	<b>292,605,220.99</b>

## ④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

本期无转回或收回金额重要的坏账准备。

## ⑤ 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	264,544,884.31

重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	确定无法收回	管理层审批	否

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

⑥ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

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

⑦ 资金集中管理

无

## 7、存货

### （1）存货分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	9,108,075,280.46		9,108,075,280.46	7,637,907,721.58		7,637,907,721.58
开发产品	2,902,320,633.85	12,805,807.93	2,889,514,825.92	2,950,466,763.83		2,950,466,763.83
原材料	35,222,420.54	806,188.42	34,416,232.12	34,888,128.31	806,188.42	34,081,939.89
库存商品	55,272,453.90	7,937,958.89	47,334,495.01	53,839,742.07	8,355,740.55	45,484,001.52
低值易耗品	125,597.88		125,597.88	108,876.06		108,876.06
代建工程	353,607,470.28		353,607,470.28	354,778,264.20		354,778,264.20
发出商品	716,523.15		716,523.15	549,541.89		549,541.89
<b>合 计</b>	<b>12,455,340,380.06</b>	<b>21,549,955.24</b>	<b>12,433,790,424.82</b>	<b>11,032,539,037.94</b>	<b>9,161,928.97</b>	<b>11,023,377,108.97</b>

### （2）存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品		12,805,807.93				12,805,807.93
原材料	806,188.42					806,188.42
库存商品	8,355,740.55			417,781.66		7,937,958.89
<b>合 计</b>	<b>9,161,928.97</b>	<b>12,805,807.93</b>		<b>417,781.66</b>		<b>21,549,955.24</b>

（续）

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

### （3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

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

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 开发成本

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

(5) 开发产品

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

8、持有待售资产和持有待售负债

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

## 9、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	149,502,566.91	149,171,793.53
预缴的各项税费	66,510,442.98	118,809,894.25
国债逆回购		115,033,000.00
其他	4,527,612.23	
<b>合 计</b>	<b>220,540,622.12</b>	<b>383,014,687.78</b>

## 10、发放贷款和垫款

## (1) 按个人和企业分布情况

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

## (2) 按担保方式分布情况

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

## (3) 贷款减值准备

项 目	本期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
以摊余成本计量的发放贷款和垫款：				

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
上年年末余额	27,400,500.00			<b>27,400,500.00</b>
本期计提	-3,370,607.08			<b>-3,370,607.08</b>
本期收回				
已减值贷款利息冲转				
本期核销				
本期转出				
汇率差异				
<b>合 计</b>	<b>24,029,892.92</b>			<b>24,029,892.92</b>

续:

项 目	上期发生额			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
以摊余成本计量的发 放贷款和垫款:				
2024 年 1 月 1 日余额	8,647,500.00			<b>8,647,500.00</b>
本期计提	18,753,000.00			<b>18,753,000.00</b>
本期收回				
已减值贷款利息冲转				
本期核销				
本期转出				
汇率差异				
<b>合 计</b>	<b>27,400,500.00</b>			<b>27,400,500.00</b>

## 11、长期股权投资

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						计提减值准备	其他	期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加/新增投资	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				
① 合营企业												
1、上海浦隽房地产开发有限公司												
2、上海外高桥私募投资基金合伙企业(有限合伙)	99,774,771.19		100,000,000.00		-1,395,131.98						198,379,639.21	
小计	99,774,771.19		100,000,000.00		-1,395,131.98						198,379,639.21	
② 联营企业												
1、上海外高桥英得网络信息有限公司	19,266,221.65				2,228,033.28				847,957.35		20,646,297.58	
2、上海自贸区股权投资基金管理有限公司	38,077,552.42				2,271,320.80				2,000,000.00		38,348,873.22	
3、莎车怡果食品有限公司	3,742,471.21				-75,413.05						3,667,058.16	

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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						计提减值准备	其他	期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加/新增投资	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				
4、上海森兰外高桥能源服务有限公司	21,760,741.68				535,504.12						22,296,245.80	
5、中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	137,855,297.69				-6,008,069.08	10,153,824.29				156,822.39	142,157,875.29	
6、上海外高桥医药分销中心有限公司	63,067,409.06				22,522,652.06			19,870,137.24			65,719,923.88	
7、上海高信国际物流有限公司	22,649,442.91			-16,448,173.62	-6,201,269.29							
8、上海高华纺织品有限公司	9,862,236.48				803,749.59			807,265.08			9,858,720.99	
9、上海外高桥港综合保税区发展有限公司	237,696,711.70				39,005.69	27,380.46					237,763,097.85	
10、上海国联有限公司	30,521,730.97				-8,403,962.60			500,000.00			21,617,768.37	
11、上海外红伊势达国际物流有限公司	2,621,150.84	1,547,705.50			-135.50						2,621,015.34	1,547,705.50

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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						计提减值准备	其他	期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加/新增投资	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				
12、上海畅联国际物流股份有限公司	194,941,824.63				12,400,087.30	32,231.08		11,412,210.30		195,961,932.71		
13、上海侨福外高桥置业有限公司	24,185,575.43	11,421,570.00			-6,713,101.46					17,472,473.97	11,421,570.00	
14、上海大宗商品仓单登记有限责任公司	29,598,669.94				-924,947.03					28,673,722.91		
15、上海耘桥置业有限公司	791,446,131.68				93,613.23					791,539,744.91		
16、上海森兰印力企业管理有限公司	603,626.91		400,000.00		96,431.09					1,100,058.00		
17、上海畅联百福医药有限公司			20,000,000.00		-89,670.18					19,910,329.82		
小计	1,627,896,795.20	12,969,275.50	20,400,000.00	-16,448,173.62	12,573,828.97	10,186,055.37	27,380.46	35,437,569.97	156,822.39	1,619,355,138.80	12,969,275.50	
<b>合计</b>	<b>1,727,671,566.39</b>	<b>12,969,275.50</b>	<b>120,400,000.00</b>	<b>-16,448,173.62</b>	<b>11,178,696.99</b>	<b>10,186,055.37</b>	<b>27,380.46</b>	<b>35,437,569.97</b>	<b>156,822.39</b>	<b>1,817,734,778.01</b>	<b>12,969,275.50</b>	

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、其他权益工具投资

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

（续）

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

13、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
持有型不动产 ABS	365,976,000.00	
权益工具投资	664,103,592.58	672,771,796.48
<b>合 计</b>	<b>1,030,079,592.58</b>	<b>672,771,796.48</b>

14、投资性房地产

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	19,469,129,401.22	9,454,431,436.76	1,911,152,582.00	<b>30,834,713,419.98</b>
2.本期增加金额	646,994,106.02	12,744,519.35	940,285,009.17	<b>1,600,023,634.54</b>
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	646,994,106.02	12,744,519.35		<b>659,738,625.37</b>
(2) 建筑成本			940,285,009.17	<b>940,285,009.17</b>
(3) 其他				
3.本期减少金额	1,056,390,130.60	746,212,941.34	539,089,718.26	<b>2,341,692,790.20</b>
(1) 处置	66,681,970.50	52,735,931.70		<b>119,417,902.20</b>
(2) 其他转出	988,959,881.24	693,477,009.64	539,089,718.26	<b>2,221,526,609.14</b>
(3) 汇率调整	748,278.86			<b>748,278.86</b>
4.期末余额	19,059,733,376.64	8,720,963,014.77	2,312,347,872.91	<b>30,093,044,264.32</b>
二、累计折旧和累计摊销				

## 上海外高桥集团股份有限公司

## 财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.期初余额	6,967,604,651.39	2,120,340,693.43		<b>9,087,945,344.82</b>
2.本期增加金额	619,354,943.93	244,248,906.12		<b>863,603,850.05</b>
(1) 计提或摊销	582,274,599.09	242,757,578.46		<b>825,032,177.55</b>
(2) 其他增加	37,080,344.84	1,491,327.66		<b>38,571,672.50</b>
3.本期减少金额	343,379,364.78	129,720,769.06		<b>473,100,133.84</b>
(1) 处置	34,412,871.05	20,973,721.75		<b>55,386,592.80</b>
(2) 汇率调整	519,461.43			<b>519,461.43</b>
(2) 其他转出	308,447,032.30	108,747,047.31		<b>417,194,079.61</b>
4.期末余额	7,243,580,230.54	2,234,868,830.49		<b>9,478,449,061.03</b>
三、减值准备				
1.期初余额	23,618,670.93			<b>23,618,670.93</b>
2.本期增加金额				
3.本期减少金额	162,043.52			<b>162,043.52</b>
(1) 汇率调整	162,043.52			<b>162,043.52</b>
4.期末余额	23,456,627.41			<b>23,456,627.41</b>
四、账面价值				
1.期末账面价值	11,792,696,518.69	6,486,094,184.28	2,312,347,872.91	<b>20,591,138,575.88</b>
2.期初账面价值	12,477,906,078.90	7,334,090,743.33	1,911,152,582.00	<b>21,723,149,404.23</b>

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

## (1) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
D3-2（房屋）	1,410,487,542.48	尚在办理中
新发展 H4-15 地块新建项目	997,371,977.47	建设中
海韵广场	63,337,692.70	暂不符合资质办理条件
E1-6 地下车库	43,073,853.40	暂不符合资质办理条件
青年服务中心	29,119,728.15	暂不符合资质办理条件
物流二期 3#地块 7#仓库临时堆场	21,794,566.17	暂不符合资质办理条件
北块绿化管理用房	15,579,762.13	尚在办理中
联检大楼	14,979,235.19	暂不符合资质办理条件
44#地块 C10 仓库	7,580,844.61	暂不符合资质办理条件
D2C-81 及辅助办公楼	6,740,482.95	暂不符合资质办理条件
F2 地块美林阁驿居（3#楼）	3,992,641.29	暂不符合资质办理条件
森兰电竞馆	373,026.54	暂不符合资质办理条件

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
F2 中央绿地	260,637.24	改造中
网球场管理楼	87,898.20	暂不符合资质办理条件

15、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	608,783,315.91	632,186,184.90
固定资产清理	1,495,265.88	
<b>合 计</b>	<b>610,278,581.79</b>	<b>632,186,184.90</b>

(1) 固定资产

① 固定资产情况

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

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	通用机器设备	专用机器设备	运输工具	办公及其他设备	固定资产装修	合计
1、期末账面价值	506,912,708.88	6,815,821.42	75,898,219.67	1,708,742.32	16,936,842.48	510,981.14	<b>608,783,315.91</b>
2、期初账面价值	514,621,351.09	7,822,605.09	87,217,336.34	2,076,098.32	19,898,271.53	550,522.53	<b>632,186,184.90</b>

(2) 固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额	转入清理的原因
运输工具	1,495,265.88		销售中
<b>合 计</b>	<b>1,495,265.88</b>		

16、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,684,797.88	1,234,692.58
工程物资		
<b>合 计</b>	<b>1,684,797.88</b>	<b>1,234,692.58</b>

(1) 在建工程

① 在建工程明细

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
其他	1,684,797.88		1,684,797.88	1,234,692.58		1,234,692.58
<b>合 计</b>	<b>1,684,797.88</b>		<b>1,684,797.88</b>	<b>1,234,692.58</b>		<b>1,234,692.58</b>

② 重要在建工程项目变动情况：无

17、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合 计
一、账面原值：				
1.期初余额	279,117,094.24	167,729.80	523,232.63	<b>279,808,056.67</b>
2.本期增加金额	42,044,408.82			<b>42,044,408.82</b>
租入	42,044,408.82			<b>42,044,408.82</b>
3.本期减少金额	32,833,367.17			<b>32,833,367.17</b>
(1) 租赁到期	29,234,011.35			<b>29,234,011.35</b>
(2) 其他减少	3,599,355.82			<b>3,599,355.82</b>
4. 期末余额	288,328,135.89	167,729.80	523,232.63	<b>289,019,098.32</b>
二、累计折旧				

## 上海外高桥集团股份有限公司

## 财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合 计
1.期初余额	103,834,333.76	90,705.39	250,715.64	<b>104,175,754.79</b>
2.本期增加金额	55,449,297.11	45,630.24	261,616.32	<b>55,756,543.67</b>
计提	55,449,297.11	45,630.24	261,616.32	<b>55,756,543.67</b>
3.本期减少金额	29,234,011.35			<b>29,234,011.35</b>
租赁到期	29,234,011.35			<b>29,234,011.35</b>
4. 期末余额	130,049,619.52	136,335.63	512,331.96	<b>130,698,287.11</b>
三、账面价值				
1. 期末账面价值	158,278,516.37	31,394.17	10,900.67	<b>158,320,811.21</b>
2. 期初账面价值	175,282,760.48	77,024.41	272,516.99	<b>175,632,301.88</b>

## 18、无形资产

## (1) 无形资产情况

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

## 19、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
租入固定资产改良支出	79,667,565.18	12,952,904.10	14,646,205.05	140.11	77,974,124.12
<b>合 计</b>	<b>79,667,565.18</b>	<b>12,952,904.10</b>	<b>14,646,205.05</b>	<b>140.11</b>	<b>77,974,124.12</b>

20、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
投资性房地产减值准备	16,320,213.93	4,080,053.48	16,320,213.93	4,080,053.48
存货减值	12,805,807.93	3,201,451.98		
土地增值税纳税调整	2,740,246.44	685,061.62	369,302,946.12	92,325,736.54
预收款项预缴所得税	71,683,422.64	17,920,855.67	75,606,537.21	18,901,634.31
递延收益纳税调整	112,499,641.23	28,124,910.31	121,856,588.00	30,464,147.00
预提费用纳税调整	116,828,907.36	29,207,226.84	207,430,908.72	51,508,086.36
发放贷款和垫款减值准备	14,407,500.00	3,601,875.01	16,440,300.00	4,110,075.01
新租赁准则	73,544,245.58	18,031,742.21	106,995,255.35	26,543,540.43
可抵扣亏损	2,449,298,937.00	612,324,734.26	2,645,294,625.14	661,323,656.28
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	8,000,000.00	2,000,000.00		
其他非流动金融资产公允价值变动	71,593,329.71	17,898,332.43		
其他	1,312,480.17	328,120.05	1,034,197.28	258,549.32
<b>小 计</b>	<b>2,951,034,731.99</b>	<b>737,404,363.86</b>	<b>3,560,281,571.75</b>	<b>889,515,478.73</b>
<b>递延所得税负债：</b>				
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	1,165,222.82	291,305.70	1,253,314.88	313,328.72
其他非流动金融资产公允价值变动	66,658,416.28	16,664,604.07		
非同一控制下企业合并评估增值余额	83,591,084.40	20,897,771.10	86,786,567.00	21,696,641.75
新租赁准则	66,444,479.20	16,611,119.81	100,766,678.58	24,966,736.25
<b>小 计</b>	<b>217,859,202.70</b>	<b>54,464,800.68</b>	<b>188,806,560.46</b>	<b>46,976,706.72</b>

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	33,519,852.26	703,884,511.60	25,271,841.65	864,243,637.08
递延所得税负债	33,519,852.26	20,944,948.42	25,271,841.65	21,704,865.07

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	512,090,035.60	796,572,019.65
可抵扣亏损	719,089,514.38	679,394,273.80
<b>合 计</b>	<b>1,231,179,549.98</b>	<b>1,475,966,293.45</b>

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年	—	95,775,868.01	
2026 年	127,795,512.29	127,795,512.29	
2027 年	120,889,649.19	125,165,069.59	
2028 年	229,112,705.46	243,810,184.83	
2029 年	108,236,195.93	86,847,639.08	
2030 年	133,055,451.51		
<b>合 计</b>	<b>719,089,514.38</b>	<b>679,394,273.80</b>	

## 21、其他非流动资产

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	4,019,724.01		4,019,724.01	4,319,485.18		4,319,485.18
预付工程款				10,021,000.00		10,021,000.00
<b>合 计</b>	<b>4,019,724.01</b>		<b>4,019,724.01</b>	<b>14,340,485.18</b>		<b>14,340,485.18</b>

## 22、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	451,651,710.64	451,651,710.64	说明	
存货	2,406,450,000.00	2,406,450,000.00	抵押借款	
其他权益工具投资	1,014,676.80	1,014,676.80	持有股票处于冻结状态	
<b>合 计</b>	<b>2,859,116,387.44</b>	<b>2,859,116,387.44</b>		

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续：

项 目	上年年末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	394,352,853.51	394,352,853.51	说明	
存货	2,406,450,000.00	2,406,450,000.00	抵押借款	
其他权益工具投资	1,051,708.80	1,051,708.80	持有股票处于冻结状态	
<b>合 计</b>	<b>2,801,854,562.31</b>	<b>2,801,854,562.31</b>		

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

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

### 23、短期借款

#### （1）短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	6,714,121,357.09	9,078,719,544.61

### 24、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		8,199,777.68
银行承兑汇票	122,130,198.24	308,644,567.01
<b>合 计</b>	<b>122,130,198.24</b>	<b>316,844,344.69</b>

### 25、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	2,148,012,501.98	2,349,866,392.88
货款	610,044,773.49	537,839,308.71
<b>合 计</b>	<b>2,758,057,275.47</b>	<b>2,887,705,701.59</b>

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
中天建设集团有限公司	157,087,081.19	尚未最终决算
浦东新区房地产交易中心	133,062,779.20	尚未最终决算
中建八局第三建设有限公司	122,209,928.45	尚未最终决算
中铁十二局集团有限公司	88,707,601.29	尚未最终决算
上海森信建设集团有限公司	47,662,044.09	尚未最终决算
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	25,893,196.80	尚未最终决算
上海连浦消防工程有限公司	14,812,367.87	尚未最终决算
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	14,429,308.78	尚未最终决算
上海建工五建集团有限公司	13,698,384.16	尚未最终决算
<b>合 计</b>	<b>617,562,691.83</b>	

#### 26、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	184,528,584.75	182,360,981.49

本期无账龄超过1年的重要预收款项。

#### 27、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预收房款	550,789,226.28	421,274,996.68
预收货款	19,205,222.19	16,722,271.79
其他	5,564,074.99	5,947,086.19
减：计入其他非流动负债的合同负债		
<b>合 计</b>	<b>575,558,523.46</b>	<b>443,944,354.66</b>

##### (1) 账龄超过1年的重要合同负债

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
航荟名庭房款	352,684,676.15	房产预售

##### (2) 本期合同负债账面价值的重大变动

项 目	变动金额	变动原因
预收房款	129,514,229.60	房产预售未交付
预收货款	2,482,950.40	货物预售未交付

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	变动金额	变动原因
合 计	<b>131,997,180.00</b>	

28、吸收存款

(1) 按种类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
活期存款	3,012,281,751.17	3,331,793,824.21
定期存款	34,018,266.67	
通知存款	204,534,015.12	138,899,290.26
合 计	<b>3,250,834,032.96</b>	<b>3,470,693,114.47</b>

29、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	153,439,151.02	792,199,904.17	786,414,598.75	159,224,456.44
离职后福利-设定提存计划	1,966,047.21	107,576,467.27	107,557,651.18	1,984,863.30
辞退福利		3,224,591.99	3,048,358.99	176,233.00
合 计	<b>155,405,198.23</b>	<b>903,000,963.43</b>	<b>897,020,608.92</b>	<b>161,385,552.74</b>

(1) 短期薪酬

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

(2) 设定提存计划

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

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）辞退福利

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

30、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
企业所得税	50,690,958.54	71,957,533.41
增值税	13,264,748.72	7,212,914.52
土地增值税	21,228,015.32	370,502,946.12
土地使用税	6,456,914.42	6,600,466.73
房产税	47,508,604.63	50,080,583.32
城市维护建设税	1,585,753.46	1,181,095.31
教育费附加	3,219,624.88	2,841,742.78
代扣代缴个人所得税	10,709,137.94	11,226,436.30
其他	4,482,976.20	2,409,245.08
<b>合 计</b>	<b>159,146,734.11</b>	<b>524,012,963.57</b>

31、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付股利		868,207.15
其他应付款	871,277,655.17	832,137,906.05
<b>合 计</b>	<b>871,277,655.17</b>	<b>833,006,113.20</b>

（1）应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
上海晶通化轻发展有限公司		868,207.15

（2）其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
押金、保证金	426,051,321.19	407,295,452.39
往来款	392,242,678.79	369,211,139.81
工程款及设备款	1,767,024.28	5,015,223.65
土地动拆迁吸劳养老人员费用	51,216,630.91	50,616,090.20
<b>合 计</b>	<b>871,277,655.17</b>	<b>832,137,906.05</b>

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
上海高凌投资管理中心	107,664,000.00	未到结算期
捷豹路虎（中国）投资有限公司	18,400,988.84	押金及保证金
上海住安建设发展股份有限公司	13,625,127.31	未到结算期
保时捷（中国）汽车销售有限公司	7,359,531.50	押金及保证金
上海曙格数据科技有限公司	6,658,648.85	押金及保证金
上海市浦东新区土地储备中心	5,934,498.22	未到结算期
斯凯孚分拨（上海）有限公司	5,237,565.30	押金及保证金
利勃海尔（中国）有限公司	5,036,415.47	押金及保证金
施坦威钢琴（上海）有限公司	5,008,705.20	押金及保证金
<b>合 计</b>	<b>174,925,480.69</b>	

### 32、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	974,135,540.35	640,782,206.92
一年内到期的应付利息	167,477,077.68	149,721,050.44
一年内到期的租赁负债	54,220,754.94	48,769,117.59
一年内到期的应付债券	2,500,000,000.00	2,900,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>3,695,833,372.97</b>	<b>3,739,272,374.95</b>

#### （1）一年内到期的长期借款

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

#### （2）一年内到期的应付债券

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

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 一年内到期的应付利息

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

33、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
短期应付债券	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00
待转销项税额	45,957,746.75	33,421,271.92
<b>小 计</b>	<b>2,045,957,746.75</b>	<b>1,033,421,271.92</b>
加：短期应付债券利息	19,323,835.61	24,366,120.22
<b>合 计</b>	<b>2,065,281,582.36</b>	<b>1,057,787,392.14</b>

(1) 短期应付债券

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2025 年度第一期短期融资	1,000,000,000.00	1.84%	2025-01-21	365 日	1,000,000,000.00
2025 年度第二期超短期融资	1,000,000,000.00	1.72%	2025-11-21	270 日	1,000,000,000.00
<b>小 计</b>	<b>2,000,000,000.00</b>				<b>2,000,000,000.00</b>

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

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

34、长期借款

项 目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
信用借款	3,965,386,542.76	2.11%-2.99%	5,338,158,665.15	2.30%- 3.15%
抵押借款	389,490,115.66	2.45%-2.55%	349,554,816.76	2.55%-2.90%
<b>小 计</b>	<b>4,354,876,658.42</b>		<b>5,687,713,481.91</b>	
减：一年内到期的长期借款	977,364,807.02		640,782,206.92	
<b>合 计</b>	<b>3,377,511,851.40</b>		<b>5,046,931,274.99</b>	

35、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
2023 年公司债券(第一期)		1,499,410,304.59
2024 年公司债券(第一期)	599,540,050.71	599,542,771.56
2025 年公司债券(第一期)	1,498,218,392.12	
2025 年公司债券(第二期)	1,498,225,751.94	
2023 年中期票据(第一期)		999,973,557.56
2024 年中期票据(第一期)	899,720,660.10	899,841,984.00
2025 年中期票据(第一期)	999,794,485.83	
2025 年中期票据(第二期)	999,601,060.64	
<b>合 计</b>	<b>6,495,100,401.34</b>	<b>3,998,768,617.71</b>

(1) 应付债券的增减变动

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

注：于 2025 年 12 月 31 日，应付债券余额包括：

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

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

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

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

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

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

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

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

### 36、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	190,188,426.26	213,018,608.76
未确认的融资费用	-15,205,785.85	-22,211,079.08
小 计	174,982,640.41	190,807,529.68
减: 一年内到期的租赁负债	54,220,754.94	48,769,117.59
<b>合 计</b>	<b>120,761,885.47</b>	<b>142,038,412.09</b>

### 37、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	556,093,142.03	624,138,704.61

#### (1) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
土地动拆迁吸老养老人员费用	455,256,760.94	504,627,913.16
租赁押金	100,836,381.09	119,510,791.45
小 计	556,093,142.03	624,138,704.61

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
减：一年内到期长期应付款		
<b>合 计</b>	<b>556,093,142.03</b>	<b>624,138,704.61</b>

38、预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额	形成原因
表外资产信用减值损失	683,195.07	1,034,197.28	

39、递延收益

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

计入递延收益的政府补助详见附注八、政府补助。

40、股本（单位：万股）

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

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

41、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,469,061,693.86	2,224,929,604.93		5,693,991,298.79
其他资本公积	114,022,151.66	184,202.85		114,206,354.51
<b>合 计</b>	<b>3,583,083,845.52</b>	<b>2,225,113,807.78</b>		<b>5,808,197,653.30</b>

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

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

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

#### 42、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额 (1)	本期发生额		期末余额 (4) = (1) + (2) - (3)
		税后归属于母 公司 (2)	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益 (3)	
<b>一、不能重分类进损益的其他综合收益</b>				
1.其他权益工具投资公允价值变动	939,986.16	-6,066,069.04		-5,126,082.88
<b>二、将重分类进损益的其他综合收益</b>				
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-79,982.31	10,186,055.37		10,106,073.06
2.应收款项融资公允价值变动	-251,731.04	102,053.88		-149,677.16
3.应收款项融资信用减值准备	16,083.07	-4,187.70		11,895.37
4.外币财务报表折算差额	-4,202,676.02	-1,108,316.74		-5,310,992.76
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-3,578,320.14</b>	<b>3,109,535.77</b>		<b>-468,784.37</b>

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

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

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

43、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,105,664,046.87	127,944,813.37		1,233,608,860.24
任意盈余公积	46,426,256.32			46,426,256.32
<b>合 计</b>	<b>1,152,090,303.19</b>	<b>127,944,813.37</b>		<b>1,280,035,116.56</b>

注：本期按母公司净利润的 10%提取盈余公积 127,944,813.37 元。

44、一般风险准备

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

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

45、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前 上期末未分配利润	7,134,423,659.63	6,715,793,761.76
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 期初未分配利润	7,134,423,659.63	6,715,793,761.76
加：本期归属于母公司股东的净利润	935,334,680.37	951,434,359.26
使用盈余公积弥补亏损		
使用资本公积弥补亏损		
其他调整		
减：提取法定盈余公积	127,944,813.37	66,906,232.30
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	475,969,276.30	465,492,516.13
应付其他权益持有者的股利		
转作股本的普通股股利		
其他减少		405,712.96
期末未分配利润	7,465,844,250.33	7,134,423,659.63
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	57,114,564.69	36,296,631.02

46、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

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

(2) 营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

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

47、利息净收入

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

48、手续费及佣金净收入

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入	392,486.62	336,466.74
结算与清算手续费收入	392,486.62	336,466.74

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金支出	66,845.38	74,461.15
手续费支出	66,845.38	74,461.15
<b>手续费及佣金净收入</b>	<b>325,641.24</b>	<b>262,005.59</b>

## 49、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	-29,173,204.45	174,083,150.15
房产税	206,914,453.98	199,867,118.26
城市维护建设税	6,760,251.81	8,218,864.37
教育费附加	6,435,828.19	7,675,910.31
其他	27,405,372.69	25,362,772.02
<b>合 计</b>	<b>218,342,702.22</b>	<b>415,207,815.11</b>

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

## 50、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	229,438,354.14	235,237,625.14
广告宣传费	10,883,697.33	19,357,917.98
租赁费	10,328,088.32	10,776,758.43
业务招待费	3,947,553.20	4,511,965.91
网络服务费	3,439,712.86	2,862,493.95
中介费	3,237,993.50	11,802,564.95
修理费	2,563,137.02	2,258,841.03
差旅费	1,841,142.95	1,885,712.97
会务费	1,790,608.06	2,574,078.71
展览费	1,488,150.20	1,831,653.60
物料消耗	1,039,125.11	2,427,455.11
折旧费	891,210.48	812,614.54
物业费	819,220.19	749,507.83
咨询费	736,368.17	1,179,336.71
水电煤费	591,043.73	1,009,091.63
邮递费	535,007.31	621,798.82

项 目	本期发生额	上期发生额
运输费	382,862.84	631,586.59
车辆费	78,611.31	118,831.72
低值易耗品摊销	55,144.00	61,694.98
劳动保护费	4,253.35	31,209.13
其他	1,522,798.23	1,654,426.48
<b>合 计</b>	<b>275,614,082.30</b>	<b>302,397,166.21</b>

## 51、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	361,704,126.47	349,751,302.76
折旧费	25,412,442.48	27,154,267.91
网络服务费	11,337,071.61	10,174,135.94
中介费	9,981,490.11	12,317,752.67
软件费	6,968,940.59	6,684,231.94
租赁费	6,889,946.26	7,092,122.28
咨询费	6,577,184.96	7,184,077.58
无形资产摊销	5,532,287.92	6,801,506.64
残保金	3,616,118.27	3,455,075.35
物业管理费	3,154,639.90	1,900,166.63
物料消耗	2,557,956.14	2,148,852.48
聘用费	2,210,720.33	2,709,941.15
差旅费	1,395,211.03	1,012,337.50
党、团活动费	1,345,313.62	2,455,053.93
业务招待费	1,222,287.59	1,356,309.22
修理费	1,012,083.62	1,803,968.81
通讯费	907,844.95	839,177.62
协会会费	791,562.38	780,968.66
保险费	682,311.26	570,851.58
董、监事会费	620,000.00	669,867.92
长期资产摊销	580,330.43	427,526.42
车辆费	541,632.60	614,294.84
邮递费	470,322.11	563,862.94

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
会务费	283,866.48	889,601.54
报刊费	155,909.45	155,383.70
证照资料费	131,802.24	189,839.09
低值易耗品摊销	106,665.42	140,141.83
其他	13,406,020.36	14,223,505.62
<b>合 计</b>	<b>469,596,088.58</b>	<b>464,066,124.55</b>

52、研发费用

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

53、财务费用

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

54、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	43,103,784.06	82,081,026.73
代扣代缴个人所得税手续费返还	706,913.12	807,135.42
其他	268,248.38	6,900.00
<b>合 计</b>	<b>44,078,945.56</b>	<b>82,895,062.15</b>

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。

55、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	11,178,696.99	13,237,286.82
处置长期股权投资产生的投资收益	946,740,677.84	491,890,207.86
其他权益工具投资的股利收入	9,034,192.84	
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,796,059.32	8,369,342.68
其他	3,608,926.16	4,002,606.73
<b>合 计</b>	<b>978,358,553.15</b>	<b>517,499,444.09</b>

56、汇兑收益（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
汇兑收益	-987,492.42	684,750.97

57、公允价值变动收益（损失以“—”号填列）

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	185,145.64	-7,671.35
其中：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	185,145.64	-7,671.35
其他非流动金融资产	13,468,965.57	26,338,956.39
其中：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,468,965.57	26,338,956.39
<b>合 计</b>	<b>13,654,111.21</b>	<b>26,331,285.04</b>

58、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,011,987.13	1,457,783.20
其他应收款坏账损失	2,270,048.17	-2,352,139.95
发放贷款和垫款减值损失	3,370,607.08	-18,753,000.00
应收款项融资减值损失	5,105.47	-16,083.07
表外资产减值损失	156,234.39	-235,996.46
其他	-140,052.82	-194,767.82
<b>合 计</b>	<b>4,649,955.16</b>	<b>-20,094,204.10</b>

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

59、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-12,496,966.26	-597,867.33

60、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	801,141.78	880,043.54

61、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	307,502.16	47,223.45	307,502.16
政府补助		11,070.00	
盘盈利得	2,973.45	416,490.70	2,973.45
违约金收入	5,872,644.54	4,531,102.03	5,872,644.54
土地补偿款		9,774,002.04	
其他	8,554,480.06	41,710,358.92	8,554,480.06
合 计	<b>14,737,600.21</b>	<b>56,490,247.14</b>	<b>14,737,600.21</b>

（1）政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。

62、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	1,094,462.90	1,220,254.40	1,094,462.90
非流动资产毁损报废损失	1,243,637.66	1,406,421.34	1,243,637.66
非常损失	185,102.72	342,549.02	185,102.72
其他	2,891,649.05	1,657,299.38	2,891,649.05
合 计	<b>5,414,852.33</b>	<b>4,626,524.14</b>	<b>5,414,852.33</b>

63、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	210,384,679.25	254,547,970.30
递延所得税费用	161,621,231.85	79,877,954.06

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	<b>372,005,911.10</b>	<b>334,425,924.36</b>

(2) 所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,318,074,063.52	1,298,677,783.45
按法定税率计算的所得税费用	329,518,515.88	324,669,445.86
某些子公司适用不同税率的影响	-1,254,233.66	-2,985,939.89
对以前期间当期所得税的调整	-1,846,868.73	-10,202,439.63
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-2,796,166.52	-3,309,321.71
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,602,873.43	-2,080,191.12
不可抵扣的成本、费用和损失	7,388,240.33	8,513,783.48
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-154,554.17	
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（以“-”填列）	-6,198,623.33	-147,185.00
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	35,865,114.28	21,732,993.97
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-1,739,095.89	-1,547,541.22
其他	14,826,456.34	-217,680.38
所得税费用	<b>372,005,911.10</b>	<b>334,425,924.36</b>

64、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

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

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	82,268,988.67	303,841,851.96
费用支出	122,118,255.04	149,200,475.82

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
公益性捐赠支出	1,094,462.90	1,220,254.40
其他	3,114,719.68	6,940,630.72
<b>合 计</b>	<b>208,596,426.29</b>	<b>461,203,212.90</b>

(3) 收到的重要的投资活动有关的现金

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

(4) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到债权处置款		585,016,673.60
收回浦隽D1-4项目借款	4,039,433.33	5,918,383.29
<b>合 计</b>	<b>4,039,433.33</b>	<b>590,935,056.89</b>

(5) 支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	1,038,059,641.10	215,000,000.00
对外投资	486,376,000.00	372,275,000.00
取得子公司支付的现金		124,825,769.45
购买国债逆回购	1,035,602,000.00	460,064,000.00
购建投资性房地产	1,019,379,804.35	621,396,265.77
<b>合 计</b>	<b>3,579,417,445.45</b>	<b>1,793,561,035.22</b>

(6) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
浦隽借款	9,200,000.00	

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(7) 支付其他与筹资活动有关的现金

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

(8) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	现金变动		非现金变动			期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	公允价值变动	其他	
短期借款	9,078,719,544.61	6,890,442,846.62	9,420,447,543.65	165,406,509.51			6,714,121,357.09
长期借款 (含一年内到期)	5,693,232,897.76	1,165,480,277.35	2,635,282,821.79	131,446,305.10			4,354,876,658.42
应付债券 (含一年内到期)	7,042,970,252.30	4,994,200,000.00	3,104,954,299.41	227,132,259.46			9,159,348,212.35
其他流动负债	1,024,366,120.22	3,000,000,000.00	2,041,904,109.59	36,861,824.98			2,019,323,835.61
租赁负债 (含一年内到期)	190,807,529.68		60,812,424.77	6,542,482.50	38,445,053.00		174,982,640.41
<b>合 计</b>	<b>23,030,096,344.57</b>	<b>16,050,123,123.97</b>	<b>17,263,401,199.21</b>	<b>567,389,381.55</b>	<b>38,445,053.00</b>	<b>22,422,652,703.88</b>	

65、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	946,068,152.42	964,251,859.09
加：资产减值损失	12,496,966.26	597,867.33
信用减值损失	-4,649,955.16	20,094,204.10
固定资产折旧、投资性房地产折旧	861,715,354.07	815,062,074.90
使用权资产折旧	55,756,543.67	52,546,137.13
无形资产摊销	6,033,624.05	7,448,641.37
长期待摊费用摊销	14,646,205.05	19,914,887.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-801,141.78	-880,043.54
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	936,135.50	1,359,197.89

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-13,654,111.21	-26,331,285.04
财务费用（收益以“-”号填列）	429,493,171.82	487,914,482.91
投资损失（收益以“-”号填列）	-978,358,553.15	-517,499,444.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	162,381,148.50	-217,965,593.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-759,916.65	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-828,586,132.46	-736,300,935.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,015,651.42	-1,182,989,484.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-746,147,919.20	-2,469,588,495.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-76,414,776.85	-2,782,365,928.86
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产	42,044,408.82	22,060,640.49
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	6,542,976,328.17	5,644,629,255.93
减：现金的期初余额	5,644,629,255.93	6,583,428,157.39
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	898,347,072.24	-938,798,901.46

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

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

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 现金及现金等价物的构成

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

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的 理由
受限的货币资金	451,651,710.64	394,352,853.51	使用受限或账户冻结
应收利息	6,597,611.14	5,549,966.67	预提存款利息
合 计	458,249,321.78	399,902,820.18	

(5) 其他重大活动说明

无。

66、股东权益变动表项目注释

无。

67、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	18,369,759.60	7.0288	129,117,366.28
欧元	274,501.42	8.2355	2,260,656.44
港币	21,953,521.60	0.90322	19,828,859.78
日元	11,927,622.00	0.044797	534,321.68

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
瑞士法郎	1,251.50	8.8510	11,077.03
应收账款			
其中：美元	3,521,504.75	7.0288	24,751,952.59
日元	7,507,000.00	0.044797	336,291.08
其他应收款			
其中：美元	2,093,362.54	7.0288	14,713,826.62
欧元	920,436.31	8.2355	7,580,253.23
日元	676,600.00	0.044797	30,309.65
港币	260,037.00	0.90322	234,870.62
应付账款			
其中：美元	121,560.78	7.0288	854,426.41
其他应付款			
其中：美元	3,584,045.50	7.0288	25,191,539.01
欧元	526,653.53	8.2355	4,337,255.15
日元	1,005,346.00	0.044797	45,036.48
一年内到期的非流动负债			
其中：日元	2,342,180.92	0.044797	104,922.68
长期应付款			
其中：美元	214,280.81	7.0288	1,506,136.96

## 68、租赁

### （1）作为承租人

项 目	本期发生额
短期租赁费用	75,986,545.09
低价值租赁费用	946,160.34
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	54,508.66
与租赁相关的现金流出总额	140,331,302.20

### （2）作为出租人

## 融资租赁

无

## 经营租赁

### ① 租赁收入

项 目	本期发生额
租赁收入	1,731,013,006.07
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

② 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

资产负债表日后	期末余额
第 1 年	1,258,269,140.94
第 2 年	950,056,771.21
第 3 年	747,578,960.38
第 4 年	632,904,346.77
第 5 年	509,571,536.56
5 年后	1,879,699,114.40
<b>合 计</b>	<b>5,978,079,870.26</b>

(3) 作为生产商或经销商

无。

## 六、研发支出

### 1、研发支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	费用化金额	资本化金额	费用化金额	资本化金额
职工薪酬	24,092,392.41		21,205,374.45	349,155.00
新品设计费	1,992,054.08		2,462,753.31	
材料费	195,076.21		651,883.50	
折旧费	525,662.13		521,135.48	
差旅费	33,206.84		35,312.09	
合作研发				1,804,981.13
其他	1,242,757.49		1,259,273.83	
<b>合 计</b>	<b>28,081,149.16</b>		<b>26,135,732.66</b>	<b>2,154,136.13</b>

## 七、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

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
申高贸易有限公司	香港	美元 88 万元	香港	贸易	100.00		投资取得
外高桥集团（启东）产业园有限公司	江苏启东	31,570.00	江苏启东	实业		60.00	同一控制下企业合并
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	上海	1,000.00	上海	商务	100.00		同一控制下企业合并
上海新发展商务咨询服务有限公司	上海	200.00	上海	商务		100.00	同一控制下企业合并
上海新发展进出口贸易实业有限公司	上海	1,000.00	上海	贸易		100.00	同一控制下企业合并
江苏新艾生物科技有限公司	江苏启东	15,000.00	江苏启东	房地产		100.00	投资取得
上海新发展国际物流有限公司	上海	1,740.00	上海	物流		100.00	同一控制下企业合并
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	上海	29,503.6474	上海	工业		82.02	同一控制下企业合并
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	江苏启东	15,000.00	启东	工业		100.00	投资取得
上海外联发商务咨询有限公司	上海	8,000.00	上海	服务		89.70	同一控制下企业合并
上海外联发进出口有限公司	上海	500.00	上海	贸易		100.00	同一控制下企业合并
上海外联发高桥物流管理有限公司	上海	10,000.00	上海	物流		52.00	同一控制下企业合并
上海外高桥钟表交易中心有限公司	上海	500.00	上海	贸易		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司	上海	500.00	上海	贸易		100.00	同一控制下企业合并

## 上海外高桥集团股份有限公司

## 财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海外高桥物业管理有限公司	上海	1,000.00	上海	物业管理		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥物流开发有限公司	上海	15,000.00	上海	房地产、物流		90.00	同一控制下企业合并
上海外高桥进口商品直销中心有限公司	上海	5,000.00	上海	贸易		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥国际物流有限公司	上海	5,102.575	上海	物流		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥房地产有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产	100.00		投资取得
上海外高桥报关有限公司	上海	200.00	上海	商务		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海	285,001.11	上海	房地产、贸易、服务	100.00		同一控制下企业合并
森兰联行(上海)企业发展有限公司	上海	1,690.00	上海	贸易	100.00		投资取得
上海外高桥保宏大酒店有限公司	上海	18,937.076	上海	酒店	100.00		投资取得
上海铁联化轻仓储有限公司	上海	1,216.00	上海	物流		60.20	非同一控制下企业合并
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海	23,000.00	上海	服务	100.00		投资取得
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海	243,253.53	上海	房地产、服务	100.00		同一控制下企业合并
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海	81,810.30	上海	房地产、服务		100.00	同一控制下企业合并
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	上海	2,000.00	上海	服务	100.00		投资取得
上海森兰外高桥酒店有限公司	上海	2,132.1563	上海	酒店	100.00		投资取得
上海三凯实业有限公司	上海	1,000.00	上海	实业		100.00	同一控制下企业合并

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海三凯进出口有限公司	上海	5,000.00	上海	贸易		100.00	同一控制下企业合并
上海景和健康产业发展有限公司	上海	5,000.00	上海	服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海高扬实业有限公司	上海	130.00	上海	零售、批发、服务		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥第一企业管理咨询有限公司	上海	500.00	上海	服务		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥第三企业管理咨询有限公司	上海	760.00	上海	服务		100.00	同一控制下企业合并
上海匠岭云智数字科技有限公司	上海	880.00	上海	贸易		100.00	同一控制下企业合并
三凯国际贸易（香港）有限公司	香港	美元 15.35 万元	香港	贸易		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥汽车交易市场有限公司	上海	5,000.00	上海	服务		100.00	同一控制下企业合并
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	上海	200.00	上海	服务		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	上海	100.00	上海	服务		100.00	同一控制下企业合并
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	上海	75.00	上海	服务		100.00	非同一控制下企业合并
上海外高桥集团财务有限公司	上海	100,000.00	上海	非银行金融	70.00	10.00	同一控制下企业合并
上海外高桥株式会社	日本	1000 万日元	日本	服务	100.00		投资取得
上海恒懋置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海新诚物业管理有限公司	上海	300.00	上海	服务		100.00	同一控制下企业合并

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海外高桥森筑置业有限公司	上海	130,000.00	上海	房地产业	100.00		投资取得
上海外高桥联创经济发展有限公司	上海	2,590.00	上海	服务		100.00	分立取得
上海市外高桥保税区劳动服务有限公司	上海	1,500.00	上海	服务		100.00	非同一控制企业合并
上海外高桥森航置业有限公司	上海	120,000.00	上海	房地产业	100.00		新设成立
上海外高桥科技发展有限公司	上海	1,000.00	上海	服务	100.00		新设成立
外高桥(山西)武宿综合保税区运营服务有限公司	山西太原	100.00	山西太原	服务		100.00	新设成立
上海浦东国际招商服务有限公司	上海	100.00	上海	服务		100.00	同一控制企业合并
上海普高仓储有限公司	上海	169,860.3781	上海	物流	100.00		非同一控制企业合并
上海外高桥生物医药产业发展有限公司	上海	20,000.00	上海	医学研究和试验发展	100.00		新设成立
上海外高桥新伍经济发展有限公司	上海	100.00	上海	房地产、服务	100.00		新设成立
上海外高桥联伍经济发展有限公司	上海	100.00	上海	房地产、服务	100.00		新设成立
上海外高桥联陆经济发展有限公司	上海	100.00	上海	房地产、服务		100.00	新设成立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海外高桥集团财务有限公司	20.00	10,714,640.92	8,634,736.25	224,785,628.90
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	17.98	1,517,969.00		79,337,748.50

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					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	
上海外高桥集团财务有限公司	6,568,625,492.90	3,537,360,542.51	10,105,986,035.41	8,980,971,212.74	1,086,678.19	8,982,057,890.93
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	311,247,782.18	219,629,336.44	530,877,118.62	89,529,270.03		89,529,270.03

续(1):

子公司名称	上年年末余额					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	
上海外高桥集团财务有限公司	5,705,125,575.53	3,188,945,216.62	8,894,070,792.15	7,778,172,205.97	2,369,965.02	7,780,542,170.99

续(2):

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海外高桥集团财务有限公司	161,200,776.30	53,573,204.58	53,573,204.58	846,131,219.73
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	366,976,147.36	8,324,993.13	8,444,307.56	52,576,738.91

续(3):

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海外高桥集团财务有限公司	195,430,612.15	47,970,756.96	47,970,756.96	-1,624,408,802.69

2、非同一控制下企业合并

无。

3、反向购买

无。

4、同一控制下企业合并

无。

5、处置子公司

(1) 单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
上海外高桥新壹经济发展有限公司	1,060,621,664.11	100.00	协议转让	2025年12月	控制权发生变更	550,344,888.88	
上海外高桥新贰经济发展有限公司	276,100,739.44	100.00	协议转让	2025年12月	控制权发生变更	183,077,843.26	
上海外高桥新叁经济发展有限公司	266,064,845.85	100.00	协议转让	2025年12月	控制权发生变更	71,056,906.24	
上海外高桥新肆经济发展有限公司	224,392,750.60	100.00	协议转让	2025年12月	控制权发生变更	92,012,635.58	

6、其他原因导致的合并范围的变动

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

7、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
1、上海浦隽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	40.00		权益法

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
②联营企业						
1、上海外高桥港综合保税区发展有限公司	上海	上海	物流仓储	20.25	34.75	权益法
2、上海畅联国际物流股份有限公司	上海	上海	供应链管理 管理服务		10.50	权益法
3、中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	上海	上海	供应链管理 管理服务	40.00		权益法
4、上海耘桥置业有限公司	上海	上海	房地产	33.00		权益法

注 1：上海外高桥港综合保税区发展有限公司系由本公司持股 20.25%、本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 34.75%，由于该公司章程规定所有经营决策均需股东会或董事会三分之二表决权以上通过，而本公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例，故本公司对该被投资单位不具有实际控制权，未将其纳入本公司的合并范围。

注 2：上海畅联国际物流股份有限公司系由本公司持股 10.50%，因本公司向其派驻董事，而对其具有重大影响，并作为本公司重要联营企业。

（2）重要合营企业的主要财务信息

项目	上海浦隽房地产开发有限公司	
	期末余额	上年年末余额
流动资产	637,637,458.68	816,342,404.34
其中：现金和现金等价物	28,658,666.24	110,278,236.65
非流动资产	2,621,008,869.02	2,702,926,851.55
<b>资产合计</b>	<b>3,258,646,327.70</b>	<b>3,519,269,255.89</b>
流动负债	1,226,510,959.31	1,261,121,392.59
非流动负债	1,798,177,771.19	1,934,033,717.69
<b>负债合计</b>	<b>3,024,688,730.50</b>	<b>3,195,155,110.28</b>
净资产	233,957,597.20	324,114,145.61
按持股比例计算的净资产份额	93,583,038.88	129,645,658.24
调整事项	-93,583,038.88	-129,645,658.24
其他	-93,583,038.88	-129,645,658.24
<b>对合营企业权益投资的账面价值</b>		

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	上海浦隽房地产开发有限公司	
	期末余额	上年年末余额
存在公开报价的权益投资的公允价值		
续:		
项 目	上海浦隽房地产开发有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	211,760,859.75	277,742,185.35
财务费用	72,835,319.52	85,259,380.69
所得税费用	-33,265,038.19	-3,826,357.22
净利润	-90,156,548.41	-141,342,477.60
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-90,156,548.41	-141,342,477.60
企业本期收到的来自合营企业的股利		

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	上海外高桥港综合保税区发展有限公 司		上海耘桥置业有限公司		上海畅联国际物流股份有限公司		中船外高桥邮轮供应链（上海）有 限公司	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
流动资产	203,634,429.48	201,504,712.55	2,705,053,263.97	2,544,808,355.86	950,734,813.82	999,722,144.63	683,820,209.76	540,866,238.18
非流动资产	514,358,006.42	568,254,878.51	5,766.78	9,634.14	1,667,627,200.80	1,569,747,997.10	610,023,623.55	537,459,011.22
<b>资产合计</b>	<b>717,992,435.90</b>	<b>769,759,591.06</b>	<b>2,705,059,030.75</b>	<b>2,544,817,990.00</b>	<b>2,618,362,014.62</b>	<b>2,569,470,141.73</b>	<b>1,293,843,833.31</b>	<b>1,078,325,249.40</b>
流动负债	283,356,691.21	335,171,006.87	697,278.67	1,308,236.31	400,739,754.33	454,146,694.65	730,779,878.15	484,660,466.93
非流动负债			305,756,464.48	144,756,464.48	317,596,709.03	248,180,186.84	153,359,925.96	205,480,738.09
<b>负债合计</b>	<b>283,356,691.21</b>	<b>335,171,006.87</b>	<b>306,453,743.15</b>	<b>146,064,700.79</b>	<b>718,336,463.36</b>	<b>702,326,881.49</b>	<b>884,139,804.11</b>	<b>690,141,205.02</b>
净资产	434,635,744.69	434,588,584.19	2,398,605,287.60	2,398,753,289.21	1,900,025,551.26	1,867,143,260.24	409,704,029.20	388,184,044.38
其中：少数股 东权益	860,973.48	836,405.15			38,176,693.49	19,073,148.40	56,436,690.52	47,073,652.27
归属于母公 司的所有者 权益	433,774,771.21	433,752,179.04	2,398,605,287.60	2,398,753,289.21	1,861,848,857.77	1,848,070,111.84	353,267,338.68	341,110,392.11
按持股比 例计算的净 资产份额	238,576,124.17	238,563,698.47	791,539,744.91	791,588,585.44	195,494,130.06	194,047,361.74	141,306,935.47	136,444,156.84
调整事项	-813,026.32	-866,986.77		-142,453.76	467,802.65	894,462.89	850,939.82	1,411,140.85
其中：商誉								
未实现内部 交易损益								
其他	-813,026.32	-866,986.77		-142,453.76	467,802.65	894,462.89	850,939.82	1,411,140.85

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	上海外高桥港综合保税区发展有限公 司		上海耘桥置业有限公司		上海畅联国际物流股份有限公司		中船外高桥邮轮供应链（上海）有 限公司	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
对联营企业 权益投资的 账面价值 存在公开报 价的权益投 资的公允价 值	237,763,097.85	237,696,711.70	791,539,744.91	791,446,131.68	195,961,932.71	194,941,824.63	142,157,875.29	137,855,297.69

续:

项 目	上海外高桥港综合保税区发展有限公 司		上海耘桥置业有限公司		上海畅联国际物流股份有限公司		中船外高桥邮轮供应链（上海）有 限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	100,316,730.58	99,135,281.95			1,537,223,702.91	1,519,539,298.43	1,242,948,164.68	1,092,264,666.17
净利润	153,874.66	-19,941,176.99	-148,001.61	-1,246,710.70	129,215,753.78	138,696,741.04	-5,649,922.83	-41,296,209.68
终止经营的 净利润								
其他综合收 益					-692,105.85	341,089.38	25,384,560.73	-15,745,525.05
综合收益总 额	153,874.66	-19,941,176.99	-148,001.61	-1,246,710.70	128,523,647.93	139,037,830.42	19,734,637.90	-57,041,734.73
企业本期收 到的来自联 营企业的股 利					11,412,210.30	13,314,245.35		

（4）其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
<b>合营、联营企业：</b>		
投资账面价值合计	450,312,127.25	365,731,600.69
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	4,654,059.85	27,078,598.81
其他综合收益		
综合收益总额	4,654,059.85	27,078,598.81

（5）对合营企业或联营企业发生超额亏损的分担额

被投资单位名称	前期累积未确认的损失份额	本期未确认的损失份额（或本期实现净利润的分享额）	本期末累积未确认的损失份额
联营企业			
台州外高桥联通药业有限公司	21,331,574.15		21,331,574.15

八、政府补助

1、计入递延收益的政府补助

分 类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关的政府补助	124,403,835.33	500,000.00	7,047,055.57	117,856,779.76
与收益相关的政府补助	9,679,689.98	2,895,598.57	9,679,689.98	2,895,598.57
<b>合 计</b>	<b>134,083,525.31</b>	<b>3,395,598.57</b>	<b>16,726,745.55</b>	<b>120,752,378.33</b>

（1）计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

种 类	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益的列报项目
与资产相关的政府补助：						
上海市区级政府财政扶持资金	124,403,835.33		7,047,055.57		117,356,779.76	其他收益
上海市市级政府财政扶持资金		500,000.00			500,000.00	其他收益

种类	期初余额	本期新增 补助金额	本期结转计 入损益的金 额	其他 变动	期末余额	本期结转计入 损益的列报项 目
金						
小 计	124,403,835.33	500,000.00	7,047,055.57		117,856,779.76	
与收益相关的 政府补助：						
上海市区级政 府财政扶持资 金	9,679,689.98	1,260,613.20	9,679,689.98		1,260,613.20	其他收益
上海市市级政 府财政扶持资 金		1,634,985.37			1,634,985.37	其他收益
小 计	9,679,689.98	2,895,598.57	9,679,689.98		2,895,598.57	
<b>合 计</b>	<b>134,083,525.31</b>	<b>3,395,598.57</b>	<b>16,726,745.55</b>		<b>120,752,378.33</b>	

## 2、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与资产相关的政府补 助：			
上海市区级政府财政 扶持资金	7,047,055.57	32,878,189.39	其他收益
小 计	7,047,055.57	32,878,189.39	
与收益相关的政府补 助：			
上海市区级政府财政 扶持资金	27,539,254.28	38,019,822.04	其他收益
上海市市级政府财政 扶持资金	3,569,643.76	4,322,361.50	其他收益
上海市区级人才补贴	343,419.05	2,141,357.30	其他收益
上海市市级人才补贴	89,601.40	55,986.50	其他收益
其他市级政府财政扶 持资金	4,510,000.00	4,658,500.00	其他收益
其他市级人才补贴	4,810.00	4,810.00	其他收益
上海市区级政府财政 扶持资金		11,070.00	营业外收入
小 计	36,056,728.49	49,213,907.34	
<b>合 计</b>	<b>43,103,784.06</b>	<b>82,092,096.73</b>	

## 3、本年无返还政府补助情况。

## 九、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、发放委托贷款及垫款、交易性金融资产、其他权益工

具投资、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、吸收存款及同业存放、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 1、风险管理目标和政策

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

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

### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

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

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

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 27.72%（2024 年：38.98%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 76.02%（2024 年：76.52%）。

（2）流动性风险

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

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

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

项 目	期末余额		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债：			
短期借款	6,714,121,357.09		<b>6,714,121,357.09</b>
应付票据	122,130,198.24		<b>122,130,198.24</b>
应付账款	2,758,057,275.47		<b>2,758,057,275.47</b>
吸收存款及同业存款	3,250,834,032.96		<b>3,250,834,032.96</b>
其他应付款	871,277,655.17		<b>871,277,655.17</b>
一年内到期的非流动负 债	3,695,833,372.97		<b>3,695,833,372.97</b>
其他流动负债	2,019,323,835.61		<b>2,019,323,835.61</b>
长期借款		3,377,511,851.40	<b>3,377,511,851.40</b>
应付债券		6,495,100,401.34	<b>6,495,100,401.34</b>
租赁负债		120,761,885.47	<b>120,761,885.47</b>
长期应付款		556,093,142.03	<b>556,093,142.03</b>
对外提供的担保	40,000,000.00		<b>40,000,000.00</b>
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>19,471,577,727.51</b>	<b>10,549,467,280.24</b>	<b>30,021,045,007.75</b>

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

项 目	上年年末余额		
	一年以内	一年以上	合 计
金融负债：			
短期借款	9,078,719,544.61		<b>9,078,719,544.61</b>

项 目	上年年末余额		合 计
	一年以内	一年以上	
应付票据	316,844,344.69		<b>316,844,344.69</b>
应付账款	2,887,705,701.59		<b>2,887,705,701.59</b>
吸收存款及同业存款	3,470,693,114.47		<b>3,470,693,114.47</b>
其他应付款	833,006,113.20		<b>833,006,113.20</b>
一年内到期的非流动负 债	3,739,272,374.95		<b>3,739,272,374.95</b>
其他流动负债	1,024,366,120.22		<b>1,024,366,120.22</b>
长期借款		5,046,931,274.99	<b>5,046,931,274.99</b>
应付债券		3,998,768,617.71	<b>3,998,768,617.71</b>
租赁负债		142,038,412.09	<b>142,038,412.09</b>
长期应付款		624,138,704.61	<b>624,138,704.61</b>
对外提供的担保	428,639,842.80	40,000,000.00	<b>468,639,842.80</b>
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>21,779,247,156.53</b>	<b>9,851,877,009.40</b>	<b>31,631,124,165.93</b>

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### （3）市场风险

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

#### 利率风险

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

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注五、31）和长期借款（详见附注五、33）有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

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

利率变动	本期数	上期数
上升/下降25个基点	-14,868,327.07/14,868,327.07	-13,648,057.91/13,648,057.91
上升/下降50个基点	-29,736,654.14/29,736,654.14	-27,296,115.81/27,296,115.81

#### 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关。

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

项目	汇率增加/减少	本期数		上期数	
		净利润增加/减少	股东权益增加/减少	净利润增加/减少	股东权益增加/减少
美元汇率上升	5%	7,355,071.80	7,355,071.80	4,494,230.07	4,494,230.07
美元汇率下降	-5%	-7,355,071.80	-7,355,071.80	-4,494,230.07	-4,494,230.07
港元汇率上升	5%	752,389.89	752,389.89	96,747.92	96,747.92
港元汇率下降	-5%	-752,389.89	-752,389.89	-96,747.92	-96,747.92
欧元汇率上升	5%	531,681.18	531,681.18	16,002.97	16,002.97
欧元汇率下降	-5%	-531,681.18	-531,681.18	-16,002.97	-16,002.97
日元汇率上升	5%	39,408.06	39,408.06	26,571.24	26,571.24
日元汇率下降	-5%	-39,408.06	-39,408.06	-26,571.24	-26,571.24
瑞士法郎汇率上升	5%	415.39	415.39	60,404.65	60,404.65
瑞士法郎汇率下降	-5%	-415.39	-415.39	-60,404.65	-60,404.65

#### 权益工具投资价格风险

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和可供出售权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资主要在上海的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以 2025 年 12 月 31 日账面价值为基础，在保持其他变量不变且未考虑税项影响的前提下，股权投资之公允价值每上升 5% 的敏感度分析如下表：

项 目	期末余额		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
其他权益工具投资	216,756,335.94		8,128,362.60
澳洲			
交易性金融资产	900.25	33.76	33.76

（续）

项 目	上年年末余额		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
其他权益工具投资	224,844,428.00		8,431,666.05
澳洲			
交易性金融资产	2,978.15	111.68	111.68

## 2、资本管理

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

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025 年度和 2024 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

项 目	期末余额或期末比率	上年年末余额或上年年末比率
金融负债	29,981,045,007.75	31,161,616,115.98
减：金融资产	10,984,374,960.27	9,277,324,181.47
净负债小计	18,996,670,047.48	21,884,291,934.51
总权益	16,423,415,097.08	13,437,256,092.45
调整后资本	16,423,415,097.08	13,437,256,092.45
净负债和资本合计	35,420,085,144.56	35,321,548,026.96
杠杆比率	53.63%	61.96%

## 十、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2025 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	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	287,247,731.43			<b>287,247,731.43</b>
1. 理财产品	287,246,831.18			<b>287,246,831.18</b>
2. 其他	900.25			<b>900.25</b>
（二）应收款项融资			18,168,695.64	<b>18,168,695.64</b>
（三）其他权益工具投资	1,556,335.94	215,200,000.00		<b>216,756,335.94</b>
（四）其他非流动金融资产			1,030,079,592.58	<b>1,030,079,592.58</b>
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>288,804,067.37</b>	<b>215,200,000.00</b>	<b>1,048,248,288.22</b>	<b>1,552,252,355.59</b>
二、非持续的公允价值计量				
持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				

（2）持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

持续第二层次公允价值计量为其他权益工具投资中的公募基金份额，采用估值法，按照最近的交易信息作为公允价值的合理估计基础，并考虑流动性折扣等，以确

定期末公允价值。

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

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

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

(4)不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

本公司截止2025年12月31日和2024年12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比 例%
上海外高桥资产管理有 限公司	上海	保 税 区 国 有 资 产 管 理	130,050.76	44.64	44.64

本公司最终控制方是：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

上海外高桥资产管理有限公司直接持股43.61%，通过上海外高桥资产管理有限公司全资子公司鑫益（香港）投资有限公司间接持股1.03%。

### 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

### 3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、7。

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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
上海外高桥私募投资基金合伙企业(有限合伙)	合营企业
上海畅联国际货运有限公司	联营企业
上海畅联国际物流股份有限公司	联营企业
上海高华纺织品有限公司	联营企业
上海高信国际物流有限公司	联营企业
上海国联有限公司	联营企业
上海那亚进出口有限公司	联营企业
上海侨福外高桥置业有限公司	联营企业
上海森兰外高桥能源服务有限公司	联营企业
上海森兰印力企业管理有限公司	联营企业
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	联营企业
上海外高桥保税物流中心有限公司洋山分公司	联营企业
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	联营企业
上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业
上海外高桥英得网络信息有限公司	联营企业
上海五高物业管理有限公司	联营企业
台州外高桥联通药业有限公司	联营企业
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	联营企业

#### 4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷程投资有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷鑫航空物流有限公司	同受最终控股公司控制
上海兰馨影业有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇东方电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇周浦影剧场有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东国际文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东外高桥企业公共事务中心	同受最终控股公司控制
上海浦东文化传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东现代产业开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦融传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海全日辉商务服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海全行通国际物流有限公司	同受最终控股公司控制

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
上海市东昌电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海同懋置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区环保服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区投资实业有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥汽车维修服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发城市建设服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海新场文化旅游发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海新高桥开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海长江高行置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区拍卖有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海综合保税区市政养护管理有限公司	同受最终控股公司控制
鑫益（香港）投资有限公司	同受最终控股公司控制
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东智能制造协会	其他
上海市外商投资协会	其他
上海外高桥联贰经济发展有限公司	其他
上海外高桥联叁经济发展有限公司	其他
上海外高桥联肆经济发展有限公司	其他
上海外高桥联壹经济发展有限公司	其他
上海外高桥新贰经济发展有限公司	其他
上海外高桥新叁经济发展有限公司	其他
上海外高桥新肆经济发展有限公司	其他
上海外高桥新壹经济发展有限公司	其他
上海张江高科技园区开发股份有限公司	其他
上海畅链进出口有限公司	高管任职企业子公司
上海城建国际工程有限公司	直接持有本公司 6.67% 股份的股东的下属公司
上海城建数字产业集团有限公司	直接持有本公司 6.67% 股份的股东的下属公司
上海城建水务工程有限公司	直接持有本公司 6.67% 股份的股东的下属公司

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
上海汇臻建设工程有限公司	直接持有本公司6.67%股份的股东的下属公司
上海南汇房地产测绘有限公司	直接持有本公司5%股份的股东的下属公司
上海市浦东新区规划建筑设计有限公司	直接持有本公司5%股份的股东的下属公司

## 5、关联交易情况

### （1）关联采购与销售情况

#### ① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、工程建设、利息支出	1,922.93	1,618.65
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	1,671.12	2,174.70
上海森兰外高桥能源服务有限公司	服务业务	811.29	531.19
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	812.05	929.99
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	进出口代理业务、利息支出、物流业务	462.07	351.55
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业务、利息支出、网络服务费	426.32	595.89
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务、工程建设、利息支出、物流业务	408.98	451.74
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务、利息支出	332.42	374.88
上海浦东现代产业开发有限公司	利息支出、物流业务	309.70	472.64
上海外高桥新市镇开发有限公司	利息支出	295.97	396.47
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务、利息支出	285.31	584.97
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	253.98	246.91
上海外高桥保税区投资实业有限公司	利息支出、服务业务	252.42	229.72
上海新高桥开发有限公司	服务业务、利息支出	160.22	1,042.09
上海浦东文化传媒有限公司	服务业务、利息支出	90.41	118.53
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	90.31	253.00
上海浦东国际文化传播有限公司	服务业务、利息支出	41.52	122.53

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
上海森兰印力企业管理有限公司	服务业务	35.57	
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	利息支出、工程建设		135.03
上海全日辉商务服务有限公司	利息支出	24.15	53.55
上海长江高行置业有限公司	利息支出	20.36	33.04
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息支出	18.24	11.31
上海市浦东新区规划建设建筑设计有限公司	服务业务	16.04	
上海同懋置业有限公司	利息支出	16.00	449.03
上海城建数字产业集团有限公司	服务业务	6.37	
上海全行通国际物流有限公司	利息支出	6.04	11.98
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	服务业务、利息支出、商品销售业务	5.90	5.19
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	3.46	30.15
上海携程投资有限公司	利息支出	3.26	8.67
上海新场文化旅游发展有限公司	利息支出	2.81	8.82
上海市东昌电影院有限公司	利息支出	2.00	2.40
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	利息支出	1.36	7.26
上海外联发城市建设服务有限公司	利息支出	1.35	11.65
上海南汇周浦影剧场有限公司	利息支出	1.27	5.30
上海浦东外高桥企业公共事务中心	利息支出	1.17	0.79
上海自贸区拍卖有限公司	商品销售业务、利息支出	1.00	5.81
上海市外商投资协会	服务业务	1.00	
上海兰馨影业有限公司	利息支出	0.99	3.70
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	利息支出	0.79	0.73
上海高信国际物流有限公司	利息支出	0.72	
上海南汇房地产测绘有限公司	工程建设	0.43	
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	服务业务、利息支出	0.30	6.67

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
上海外高桥文化传播有限公司	服务业务、利息支出	0.02	11.82
上海浦融传媒有限公司	服务业务		18.78
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务		13.21
上海捷鑫航空物流有限公司	利息支出		2.48
上海外高桥保税物流中心有限公司洋山分公司	利息支出		0.54
上海外高桥汽车维修服务有限公司	利息支出		0.35

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
上海外高桥资产管理有限公司	服务业务、利息收入	6,941.11	6,162.80
上海浦隼房地产开发有限公司	服务业务、利息收入	1,642.88	1,097.53
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务、手续费及佣金收入、利息收入、物流业务	1,081.62	946.49
上海新高桥开发有限公司	服务业务	860.38	450.07
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务、物流业务	553.30	469.65
上海捷程投资有限公司	利息收入	440.47	397.15
上海浦东现代产业开发有限公司	服务业务、利息收入、手续费及佣金收入	284.00	523.45
上海长江高行置业有限公司	服务业务、手续费及佣金收入	270.31	200.33
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业务、利息收入、商品销售业务	224.83	126.22
上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）	服务业务	200.00	184.11
上海外高桥联贰经济发展有限公司	服务业务	132.36	
上海外高桥联壹经济发展有限公司	服务业务	111.37	
上海外高桥联叁经济发展有限公司	服务业务	103.41	
上海外高桥联肆经济发展有限公司	服务业务	94.27	
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	利息收入、服务业	83.85	49.99
上海侨福外高桥置业有限公司	服务业务	29.30	

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
上海外高桥新壹经济发展有限公司	服务业务	17.57	
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务	14.76	21.71
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	服务业务	13.57	27.14
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务	8.94	8.75
上海全日辉商务服务有限公司	服务业务	6.90	7.44
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业务、商品销售业务	6.74	6.68
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务	3.70	6.04
上海高华纺织品有限公司	商品销售、服务业	2.45	2.45
上海外高桥新贰经济发展有限公司	服务业务	2.45	
上海外高桥新叁经济发展有限公司	服务业务	1.96	
上海外高桥新肆经济发展有限公司	服务业务	1.66	
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、商品销售业务	0.65	0.43
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	商品销售业务	0.59	0.07
上海国联有限公司	服务业务	0.28	0.28
上海城建国际工程有限公司	服务业务	0.19	
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业务、利息收入		61.40
上海那亚进出口有限公司	服务业务		3.30
上海浦东文化传媒有限公司	服务业务、商品销售业务		1.65
上海张江高科技园区开发股份有限公司	服务业务		1.01
上海畅联国际货运有限公司	服务业务		0.70
上海高信国际物流有限公司	服务业务		0.47
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	服务业务		0.24
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务		0.08

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	物流业务		0.08

(2) 关联托管、承包情况

① 公司受托管理、承包

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益(万元)
上海外高桥资产管理有限公 司	上海外高桥集团股 份有限公 司	股权托管	2024年1月 1日	2026年12 月31日	协议定价	6,408.49

(3) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益 (万元)	上期确认的租赁收益 (万元)
上海畅联国际物流股份有 限公司	厂房	4,160.67	5,938.46
上海外高桥医药分销中心 有限公司	厂房	1,238.17	932.50
中船外高桥邮轮供应链(上 海)有限公司	厂房	196.54	279.90
上海外高桥保税区环保服 务有限公司	厂房	137.88	114.90
上海畅链进出口有限公司	厂房		300.76
上海外高桥港综合保税区 发展有限公司	厂房		0.14
上海外高桥英得网络信息 有限公司	办公楼	53.59	51.59
上海森兰外高桥能源服务 有限公司	办公楼	5.50	5.50
上海长江高行置业有限公 司	办公楼		30.86
上海数字产业进出口有限 公司	办公楼		1.57

② 公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项 (万元)	上期应支付的租赁款项 (万元)
上海外高桥保税区投资实 业有限公司	厂房	1,780.22	1,774.22

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项 (万元)	上期应支付的租赁款项 (万元)
上海外高桥联贰经济发展有限公司	厂房	682.63	

公司作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	本期增加(万元)	上期增加(万元)
上海浦东现代产业开发有限公司	厂房	19.33	
上海外高桥联贰经济发展有限公司	厂房	3,937.11	

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出(万元)	上期利息支出(万元)
上海外高桥保税区投资实业有限公司	厂房	111.74	185.26
上海浦东现代产业开发有限公司	厂房	0.41	
上海外高桥联贰经济发展有限公司	厂房	49.97	

#### (4) 关联担保情况

##### ① 本公司作为担保方

本公司提供的其他关联担保情况详见十二、2、或有事项（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

本公司子公司上海外高桥集团财务有限公司开具的非融资性保函情况详见附注十二、2、或有事项（3）其他或有事项。

#### (5) 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
上海浦隽房地产开发有 限公司	541,800,591.65	2023/10/26	2026/10/29	贷款基准利率

注：上表中金额含拆借本金及利息。

#### (6) 关联方资产转让情况

本公司本期处置上海外高桥新壹经济发展有限公司、上海外高桥新贰经济发展有限公司、上海外高桥新叁经济发展有限公司、上海外高桥新肆经济发展有限公司股权及债权共收到现金 18.27 亿元。

（7）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 20 人，上期关键管理人员 21 人，支付薪酬情况见下表：

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	1,300.14	1,277.49

（8）其他关联交易

①发放贷款及垫款

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
发放贷款及垫款净发放额	-13,552.00	75,012.00

②吸收存款及同业存款

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
吸收存款及同业存款净吸收额	-22,008.68	-51,588.17

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项 目 名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海外高桥资产管理有 限公司	67,931,492.54	40,758.90	61,111,125.75	24,444.45
	上海新高桥开发有限公 司	3,647,586.32	2,188.56	2,446,539.92	978.62
	上海外高桥新壹经济发 展有限公司	1,055,474.00	527.74		
	上海外高桥新贰经济发 展有限公司	397,446.63	198.72		
	上海外高桥保税区环保 服务有限公司	375,729.18	187.86		
	上海外高桥联贰经济发 展有限公司	350,750.53	210.45	739,171.97	295.67
	上海外高桥新叁经济发 展有限公司	335,230.08	1,127.47		
	中船外高桥邮轮供应链 （上海）有限公司	311,726.86	155.86		
	上海外高桥新肆经济发 展有限公司	282,977.85	910.44		

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目 名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海外高桥联叁经济发展有限公司	282,275.03	169.37	551,734.99	220.69
	上海外高桥联壹经济发展有限公司	265,938.71	159.56	683,573.39	273.43
	上海外高桥联肆经济发展有限公司	226,665.93	136.00	585,920.71	226.44
	上海浦隽房地产开发有限公司	50,000.00	3,585.00		
	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	38,475.00	153.90	200.00	0.74
	上海畅联国际物流股份有限公司	9,818.78	5.89	546,620.21	364.73
	上海外高桥医药分销中心有限公司	4,800.00	19.20	6,949.50	23.74
	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	2,394.33	1.44		
预付款项					
	上海同懋置业有限公司	1,229,743.00		1,993,903.00	
	上海浦东现代产业开发有限公司	74,626.72		66,824.72	
	上海城建数字产业集团有限公司	63,679.24			
	上海外高桥英得网络信息有限公司	39,080.19		670,579.39	
其他应收款					
	上海浦隽房地产开发有限公司	541,800,591.65	234,334,109.08	526,939,330.07	234,334,109.08
	台州外高桥联通药业有限公司	29,068,157.89	29,068,157.89	29,068,157.89	29,068,157.89
	上海外高桥保税区投资实业有限公司	4,728,587.64	23,642.94	4,728,587.64	23,642.94
	上海外高桥联贰经济发展有限公司	3,720,348.64	18,601.74		
	上海外高桥资产管理有限公司	723,186.32	165,320.39		
	上海外高桥新肆经济发展有限公司	490,437.53	112,114.02		
	上海浦东现代产业开发有限公司	266,045.85	1,330.23	266,045.85	1,330.23
	上海综合保税区市政养护管理有限公司	29,386.00	38.20	8,842.57	6.19

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目 名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海五高物业管理有限 公司			256,214.86	256,214.86
	上海市外高桥保税区投 资建设管理有限公司			32,851.00	164.26
	上海外高桥保税物流园 区物业管理有限公司			5,500.00	148.70
应收股利					
	上海侨福外高桥置业有 限公司	19,400,000.00		46,543,917.79	
发放贷款及垫款					
	上海自贸区国际文化投 资发展有限公司	400,312,533.33	10,007,813.33	410,459,937.44	10,253,000.00
	上海外高桥资产管理有 限公司	355,729,198.75	8,893,229.97	248,062,856.51	6,197,500.00
	上海捷程投资有限公司	165,128,562.50	4,128,214.06	185,163,930.56	4,625,000.00
	上海外高桥港综合保税 区发展有限公司	40,025,422.22	1,000,635.56	60,034,500.00	1,500,000.00
	上海浦东现代产业开发 有限公司			193,156,291.67	4,825,000.00

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款			
	上海城建水务工程有限公司	5,910,052.82	
	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公 司	5,333,578.53	3,646,779.41
	上海综合保税区市政养护管理有限公司	4,484,078.75	4,741,157.62
	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	1,743,155.85	1,031,215.78
	上海外高桥保税区环保服务有限公司	1,082,515.09	1,241,199.34
	上海森兰外高桥能源服务有限公司	667,496.17	88,261.43
	上海外高桥英得网络信息有限公司	381,200.00	44,700.00
	上海新高桥开发有限公司	182,386.92	292,700.74
	上海外高桥保税区投资实业有限公司	158,436.65	45,502.68
	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司		1,066,385.31
预收账款			
	上海畅联国际物流股份有限公司	3,119,558.17	10,756,472.82

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	上海外高桥保税区环保服务有限公司	18,436.83	133,338.72
	上海外高桥英得网络信息有限公司		10,045.87
其他应付款			
	上海外高桥资产管理有限公司	21,379,806.35	19,186,343.98
	上海外高桥新叁经济发展有限公司	12,511,420.34	
	上海畅联国际物流股份有限公司	4,101,149.26	4,451,432.48
	上海外高桥医药分销中心有限公司	932,944.76	2,232,916.78
	上海外高桥新贰经济发展有限公司	798,964.42	
	中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	718,188.75	610,188.75
	上海外高桥保税区环保服务有限公司	452,624.70	398,272.93
	上海外高桥英得网络信息有限公司	352,704.00	1,343,198.50
	上海外高桥联叁经济发展有限公司	299,200.00	2,880,000.00
	上海外高桥联肆经济发展有限公司	288,000.00	2,992,000.00
	上海外高桥新壹经济发展有限公司	156,722.58	
	上海侨福外高桥置业有限公司	136,764.71	136,764.71
	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	88,000.00	
	上海综合保税区市政养护管理有限公司	74,539.64	29,566.14
	上海外高桥联贰经济发展有限公司	60,000.00	60,000.00
	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	43,432.58	5,492.98
	上海森兰外高桥能源服务有限公司	40,000.00	40,000.00
	上海汇臻建设工程有限公司	10,532.00	
	台州外高桥联通药业有限公司		1,000,000.00
吸收存款及同业存款			
	上海外高桥资产管理有限公司	1,954,535,530.60	1,581,957,218.91
	上海同懋置业有限公司	312,152,840.44	19,476,562.68
	上海浦东现代产业开发有限公司	299,998,471.14	357,768,646.01
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	175,424,884.89	118,625,647.28
	上海浦东文化传媒有限公司	71,086,972.62	93,738,294.37
	上海综合保税区市政养护管理有限公司	65,274,165.55	59,415,595.62
	上海长江高行置业有限公司	59,674,615.64	158,144,588.26
	上海新高桥开发有限公司	58,240,208.30	520,413,044.09
	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	43,677,489.28	38,011,695.04

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
上海外高桥英得网络信息有限公司		35,459,840.00	26,156,199.59
上海自贸区国际文化投资发展有限公司		35,019,211.24	66,797,815.11
上海全日辉商务服务有限公司		23,717,936.38	24,335,990.58
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司		14,891,367.22	13,337,543.38
上海浦东国际文化传播有限公司		14,562,065.15	10,168,579.20
鑫益（香港）投资有限公司		14,443,554.22	
上海外高桥保税区投资实业有限公司		9,628,379.56	42,055,248.91
上海全行通国际物流有限公司		9,124,774.87	7,666,452.88
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司		8,225,909.57	5,209,338.65
上海外高桥保税区环保服务有限公司		7,303,222.39	7,178,295.69
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司		6,629,257.75	987,378.03
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司		6,537,243.80	7,602,048.22
上海捷程投资有限公司		5,958,445.93	5,394,767.06
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司		5,156,327.00	6,110,046.17
上海市东昌电影院有限公司		3,613,882.36	2,665,089.22
上海新场文化旅游发展有限公司		3,004,147.97	9,586,460.22
上海外联发城市建设服务有限公司		2,910,732.91	2,282,130.60
上海浦东外高桥企业公共事务中心		1,629,624.03	1,156,704.58
艺术浦东（上海）艺术品有限公司		956,959.04	1,938,866.40
上海兰馨影业有限公司		427,192.74	1,966,213.72
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司		357,891.37	497,780.18
上海浦东智能制造协会		296,786.64	
上海国际文物艺术品服务中心有限公司		267,430.41	3,377,834.79
上海自贸区拍卖有限公司		263,938.06	253,929.70
上海南汇东方电影院有限公司		733.89	690.29
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司			271,373,249.04
上海南汇周浦影剧场有限公司			4,610,411.55
上海外高桥文化传播有限公司			72,758.45

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

截至2025年12月31日，本公司已签订但尚未于财务报表中确认的建安合同金额为27.32亿元。

除上述事项外，截至2025年12月31日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### （1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司下属公司上海外高桥进口商品直销中心有限公司因采购合同纠纷一案被山东银座信息科技有限公司向济南市历下区人民法院提起诉讼，涉案金额约2016万元，截至本财务报表批准报出日，案件一审判决尚未作出。

#### （2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2025年12月31日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
Rheinhold & Mahla GmbH（注）		40,000,000.00	2023-8-8 至 2026-10-11	

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

截至2025年12月31日，本公司为商品房承购人提供住房按揭贷款担保。

#### （3）其他或有事项

截至2025年12月31日，本公司子公司上海外高桥集团财务有限公司开具非融资保函情况如下：海关保函余额为1,504,030,000.00元，履约保函余额为541,551,772.63元，财产保全保函余额为233,790,624.07元；其中362,030,000.00元为上海自贸区国际文化投资发展有限公司开具的海关保函、其中55,755,000.00元为上海长江高行置业有限公司开具的履约保函、其中1,861,587,396.70元系为合并范围内子公司开具的海关保函、履约保函及财产保全保函。上述非融资保函到期情况如下：其中1,404,982,453.50于2026年到期，403,057,115.13元于2027年到期，471,332,828.07元于2028年到期。

除上述事项外，截至2025年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、重要的资产负债表日后非调整事项说明

无。

#### 2、资产负债表日后利润分配情况

公司拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基础，派发现金红利 475,969,276.30 元（含税），占 2025 年度归属于上市公司股东净利润的比例 50.89%。

#### 3、其他资产负债表日后事项说明

截至 2026 年 4 月 13 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

### 十四、其他重要事项

#### 1、前期差错更正

（1）追溯重述法：无。

（2）未来适用法：无。

#### 2、重要债务重组：无。

#### 3、重要资产置换：无。

#### 4、重要资产转让及出售：无。

#### 5、年金计划主要内容及重大变化：无。

#### 6、分部报告

##### （1）分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期期末	房地产分部	贸易物流分部	其他	抵销	合计
营业收入	2,081,777,700.90	2,956,085,224.93	1,266,816,199.95	-335,311,773.05	5,969,367,352.73
其中：对外交易收入	1,975,997,639.25	2,948,610,490.62	1,044,759,222.86		5,969,367,352.73
分部间交易收入	105,780,061.65	7,474,734.31	222,056,977.09	-335,311,773.05	
其中：主营业务收入	2,073,398,335.74	2,941,786,274.27	1,105,562,081.14	-277,202,203.69	5,843,544,487.46
利润总额	895,809,574.58	217,198,468.95	131,907,272.87	73,158,747.12	1,318,074,063.52
净利润	619,408,089.21	160,685,378.57	96,830,085.86	69,144,598.78	946,068,152.42
资产总额	43,674,704,442.80	1,634,251,875.08	10,892,750,836.72	-8,528,289,386.14	47,673,417,768.46
负债总额	29,501,959,590.72	865,792,296.59	9,515,126,826.67	-8,632,876,042.60	31,250,002,671.38
补充信息：					

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本期或本期期末	房地产分部	贸易物流分部	其他	抵销	合计
1、资本性支出	1,015,437,638.96	3,697,134.34	19,057,838.09		1,038,192,611.39
2、折旧和摊销费用	831,033,173.30	60,350,124.22	43,724,544.58	3,043,884.74	938,151,726.84
3、信用减值损失	-14,842,260.67	1,018,846.60	-10,272,297.43	28,745,666.66	4,649,955.16
4、资产减值损失	-12,805,807.93	341,483.71	-32,642.04		-12,496,966.26
5、对联营和合营企业的投资收益	-11,246,823.48	22,522,652.06	-97,131.59		11,178,696.99
6、处置长期股权投资产生的投资收益	946,740,677.84				946,740,677.84
7、对联营企业和合营企业的长期股权投资	1,752,014,854.13	65,719,923.88			1,817,734,778.01
上期或上期期末	房地产分部	贸易物流分部	其他	抵销	合计
营业收入	3,330,686,248.42	2,995,522,539.19	1,274,422,054.04	-360,913,802.58	7,239,717,039.07
其中：对外交易收入	3,214,439,152.38	2,988,772,511.00	1,036,505,375.69		7,239,717,039.07
分部间交易收入	116,247,096.04	6,750,028.19	237,916,678.35	-360,913,802.58	
其中：主营业务收入	3,321,881,409.40	2,981,086,469.40	1,078,947,421.08	-302,770,783.18	7,079,144,516.70
利润总额	850,487,965.39	236,920,021.19	123,006,435.35	88,263,361.52	1,298,677,783.45
净利润	597,711,674.60	181,166,199.66	97,234,763.92	88,139,220.91	964,251,859.09
资产总额	41,634,794,907.92	1,589,641,357.71	9,671,667,697.99	-6,800,396,190.51	46,095,707,773.11
负债总额	30,268,086,696.28	809,846,564.48	8,400,574,710.51	-6,820,056,290.61	32,658,451,680.66
补充信息：					
1、资本性支出	642,337,231.01	12,201,499.56	23,195,336.10		677,734,066.67
2、折旧和摊销费用	792,359,565.51	62,561,862.14	47,832,807.80	-7,782,494.29	894,971,741.16
3、信用减值损失	-12,542,959.20	2,025,422.81	-22,603,243.72	13,026,576.01	-20,094,204.10
4、资产减值损失		-488,927.34	-108,939.99		-597,867.33
5、对联营和合营企业的投资收益	-8,848,814.71	22,086,101.53			13,237,286.82
6、处置长期股权投资产生的投资收益	491,890,207.86				491,890,207.86
7、对联营企业和合营企业的长期股权投资	1,664,604,157.33	63,067,409.06			1,727,671,566.39

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	67,929,992.54	100,429,041.91
<b>小计</b>	<b>67,929,992.54</b>	<b>100,429,041.91</b>
减：坏账准备	40,758.00	24,759.57
<b>合计</b>	<b>67,889,234.54</b>	<b>100,404,282.34</b>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	预期信用 损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
按组合计提坏账准备	67,929,992.54	100.00	40,758.00	0.06		67,889,234.54	
其中：							
其他业务形成的应 收账款	67,929,992.54	100.00	40,758.00	0.06		67,889,234.54	
<b>合计</b>	<b>67,929,992.54</b>	<b>100.00</b>	<b>40,758.00</b>			<b>67,889,234.54</b>	

续：

类别	账面余额		上年年末余额		坏账准备	预期信用 损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
按组合计提坏账准备	100,429,041.91	100.00	24,759.57			100,404,282.34	
其中：							
应收外高桥合并范 围内关联方形成的应 收账款	38,869,297.81	38.70				38,869,297.81	
房地产业务形成的 应收账款	452,225.80	0.45	316.56	0.07		451,909.24	
其他业务形成的应 收账款	61,107,518.30	60.85	24,443.01	0.04		61,083,075.29	
<b>合计</b>	<b>100,429,041.91</b>	<b>100.00</b>	<b>24,759.57</b>			<b>100,404,282.34</b>	

按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内				38,869,297.81		

组合计提项目：房地产业务形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内				452,225.80	316.56	0.07

组合计提项目：其他业务形成的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	67,929,992.54	40,758.00	0.06	61,107,518.30	24,443.01	0.04

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	24,759.57
本期计提	15,998.43
本期收回或转回	
本期核销	
其他（合并范围减少）	
<b>期末余额</b>	<b>40,758.00</b>

本期无转回或收回金额重要的坏账准备

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备期末余额
上海外高桥资产管理有限公司	67,929,992.54	100.00	40,758.00

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	3,058,789,031.06	3,062,299,269.42

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	20,008,816.66	12,717,658.15
1至2年	11,230,837.63	26,560,115.77
2至3年	24,488,056.56	1,249,497,623.18
3至4年	1,249,315,038.31	31,984,762.68
4至5年	31,714,634.65	1,307,926,290.39
5年以上	2,312,998,386.14	1,251,396,062.78
小 计	<b>3,649,755,769.95</b>	<b>3,880,082,512.95</b>
减：坏账准备	590,966,738.89	817,783,243.53
合 计	<b>3,058,789,031.06</b>	<b>3,062,299,269.42</b>

(2) 按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	3,649,062,769.95	590,963,273.89	3,058,099,496.06	3,879,389,512.95	817,779,778.53	3,061,609,734.42
押金保 证金	693,000.00	3,465.00	689,535.00	693,000.00	3,465.00	689,535.00
合 计	<b>3,649,755,769.95</b>	<b>590,966,738.89</b>	<b>3,058,789,031.06</b>	<b>3,880,082,512.95</b>	<b>817,783,243.53</b>	<b>3,062,299,269.42</b>

(3) 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	2,467,489,196.47		6,292,607.54	2,461,196,588.93
应收外高桥合并范围内关 联方形成的其他应收款	2,458,848,243.00			2,458,848,243.00
应收押金和保证金	693,000.00	0.50	3,465.00	689,535.00
房地产业务形成的其他应 收款	7,947,953.47	79.13	6,289,142.54	1,658,810.93
合 计	<b>2,467,489,196.47</b>		<b>6,292,607.54</b>	<b>2,461,196,588.93</b>

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,182,266,573.48		584,674,131.35	597,592,442.13
上海外高桥保宏大酒店有 限公司	553,652,852.31	49.05	271,576,147.43	282,076,704.88
上海浦隽房地产开发有限 公司	541,800,591.65	43.254	234,334,109.08	307,466,482.57
上海森兰外高桥酒店有限 公司	51,913,129.52	84.49	43,863,874.84	8,049,254.68
上海景和健康产业发展有 限公司	34,900,000.00	100.00	34,900,000.00	
<b>合 计</b>	<b>1,182,266,573.48</b>		<b>584,674,131.35</b>	<b>597,592,442.13</b>

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	2,472,736,571.17		8,767,963.29	2,463,968,607.88
应收外高桥合并范围内关 联方形成的其他应收款	2,458,848,243.00			2,458,848,243.00
应收押金和保证金	693,000.00	0.05	3,465.00	689,535.00
房地产业务形成的其他应 收款	13,195,328.17	66.42	8,764,498.29	4,430,829.88
<b>合 计</b>	<b>2,472,736,571.17</b>		<b>8,767,963.29</b>	<b>2,463,968,607.88</b>

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,407,345,941.78		809,015,280.24	598,330,661.54
上海外高桥保宏大酒店有 限公司	553,652,852.31	45.98	254,572,218.81	299,080,633.50
上海浦隽房地产开发有限 公司	526,939,330.07	44.47	234,334,109.08	292,605,220.99
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	100.00	176,901,832.02	
上海森兰外高桥酒店有限 公司	51,913,129.52	87.20	45,268,322.47	6,644,807.05
上海景和健康产业发展有 限公司	35,370,000.00	100.00	35,370,000.00	

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	100.00	29,000,000.00	
中经投资管理有限公司	27,719,461.81	100.00	27,719,461.81	
上海虜克实业有限公司	5,593,121.19	100.00	5,593,121.19	
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	100.00	256,214.86	
<b>合计</b>	<b>1,407,345,941.78</b>		<b>809,015,280.24</b>	<b>598,330,661.54</b>

注：本公司对资不抵债的子公司的持续经营提供资金支持并以子公司的净资产为限计提坏账准备。

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
期初余额	8,767,963.29		809,015,280.24	<b>817,783,243.53</b>
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			15,129,480.99	<b>15,129,480.99</b>
本期转回	-2,350,121.19			<b>-2,350,121.19</b>
本期转销				
本期核销	-125,234.56		-239,470,629.88	<b>-239,595,864.44</b>
其他变动				
<b>期末余额</b>	<b>6,292,607.54</b>		<b>584,674,131.35</b>	<b>590,966,738.89</b>

本期无转回或收回金额重要的坏账准备。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	239,595,864.44

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	确定无法收回	管理层审批	否
北京中兴光大投资有限公司	往来款	29,000,000.00	确定无法收回	管理层审批	否
中经投资管理有限公司	往来款	27,719,461.81	确定无法收回	管理层审批	否
上海虜克实业有限公司	往来款	5,593,121.19	确定无法收回	管理层审批	否
上海五高物业管理有限公司	往来款	256,214.86	确定无法收回	管理层审批	否
屠黎群	往来款	125,234.56	确定无法收回	管理层审批	否
<b>合计</b>		<b>239,595,864.44</b>			

(6) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海外高桥森筑置业有限公司	往来款	1,247,040,000.00	5年以上	34.17	
上海外高桥森航置业有限公司	往来款	1,206,450,000.00	3至4年	33.06	
上海外高桥保宏大酒店有限公司	往来款	553,652,852.31	5年以上	15.17	271,576,147.43
上海浦隽房地产开发有限公司	资金拆借	541,800,591.65	5年以内及以上	14.84	234,334,109.08
上海森兰外高桥酒店有限公司	往来款	51,913,129.52	4年以上	1.42	43,863,874.84
<b>合计</b>		<b>3,600,856,573.48</b>		<b>98.66</b>	<b>549,774,131.35</b>

(7) 资金集中管理

无

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

项 目	期末余额		账面价值	上年年末余额		账面价值
	账面余额	减值准备		账面余额	减值准备	
对子公司投资	9,461,917,226.91	59,526,109.10	9,402,391,117.81	9,111,685,586.25	59,526,109.10	9,052,159,477.15
对合营企业投资	197,387,100.62		197,387,100.62	98,774,771.19		98,774,771.19
对联营企业投资	1,130,524,722.37		1,130,524,722.37	1,124,884,349.08		1,124,884,349.08
<b>合 计</b>	<b>10,789,829,049.90</b>	<b>59,526,109.10</b>	<b>10,730,302,940.80</b>	<b>10,335,344,706.52</b>	<b>59,526,109.10</b>	<b>10,275,818,597.42</b>

## (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海外高桥房地产有限公司	103,523,402.47						103,523,402.47	
香港申高贸易有限公司	7,314,472.00						7,314,472.00	
上海景和健康产业发展有限公司		59,526,109.10						59,526,109.10
上海外高桥保税区联合发展有限公司	2,604,649,255.92			420,321,411.84			2,184,327,844.08	
上海市外高桥保税区新发展有限公司	765,475,708.20		1,204,855,300.00				1,970,331,008.20	
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	238,172,897.20						238,172,897.20	
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	10,760,749.97						10,760,749.97	

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海外高桥集团财务有限公司	713,908,957.44						713,908,957.44	
上海外高桥株式会社	607,960.00						607,960.00	
上海恒懋置业有限公司	9,206,118.57						9,206,118.57	
上海外高桥森筑置业有限公司	1,300,000,000.00						1,300,000,000.00	
上海外高桥保宏大酒店有限公司	121,894,226.00						121,894,226.00	
森兰联行（上海）企业发展有限公司	22,471,222.33						22,471,222.33	
上海森兰外高桥酒店有限公司	2.00						2.00	
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海外高桥森航置业有限公司	1,200,000,000.00						1,200,000,000.00	
上海外高桥科技发展有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海普高仓储有限公司	1,017,550,845.71						1,017,550,845.71	
上海外高桥生物医药产业发展有限公司	30,000,000.00		20,000,000.00				50,000,000.00	
上海外高桥新壹经济发展有限公司	481,541,363.76			481,541,363.76				
上海外高桥新贰经济发展有限公司	80,726,363.83			80,726,363.83				
上海外高桥新叁经济发展有限公司	189,260,391.32			189,260,391.32				

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海外高桥新肆经济发展有限公司	125,095,540.43			125,095,540.43				
上海外高桥联伍经济发展有限公司			421,321,411.84				421,321,411.84	
上海外高桥新伍经济发展有限公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>9,052,159,477.15</b>	<b>59,526,109.10</b>	<b>1,647,176,711.84</b>	<b>1,296,945,071.18</b>			<b>9,402,391,117.81</b>	<b>59,526,109.10</b>

(2) 对联营、合营企业投资

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/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
①联营企业												
上海浦隽房地产开发有限公司												
上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）	98,774,771.19		100,000,000.00		-1,387,670.57							197,387,100.62
小 计	98,774,771.19		100,000,000.00		-1,387,670.57							197,387,100.62
②合营企业												
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	86,968,723.17				30,261.23		27,380.46					87,026,364.86

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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					宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加/新增投资	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					
上海外高桥英得网络信息技术有限公司	19,266,221.65				2,228,033.28			847,957.35			20,646,297.58	
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	38,077,552.42				2,271,320.80			2,000,000.00			38,348,873.22	
莎车怡果食品有限公司	3,742,471.21				-75,413.05						3,667,058.16	
上海森兰外高桥能源服务有限公司	17,929,281.32				535,504.12						18,464,785.44	
中船外高桥游轮供应链（上海）有限公司	137,855,297.69				-6,008,069.08	10,153,824.29	156,822.39				142,157,875.29	

上海外高桥集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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/新增投资	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
上海大宗商品仓单登记有限责任公司	29,598,669.94				-924,947.03						28,673,722.91	
上海耘桥置业有限公司	791,446,131.68				93,613.23						791,539,744.91	
小计	1,124,884,349.08				-1,849,696.50	10,153,824.29	184,202.85	2,847,957.35			1,130,524,722.37	
合计	<b>1,223,659,120.27</b>		<b>100,000,000.00</b>		<b>-3,237,367.07</b>	<b>10,153,824.29</b>	<b>184,202.85</b>	<b>2,847,957.35</b>			<b>1,327,911,822.99</b>	

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	266,563,959.86	180,251,562.58	395,207,163.97	332,812,356.70
2、其他业务	8,986,664.55		10,251,875.30	
<b>合 计</b>	<b>275,550,624.41</b>	<b>180,251,562.58</b>	<b>405,459,039.27</b>	<b>332,812,356.70</b>

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	794,358,338.34	577,831,607.31
权益法核算的长期股权投资收益	-3,237,367.07	-17,984,722.63
处置长期股权投资产生的投资收益	947,357,744.54	523,214,225.31
交易性金融资产持有期间的投资收益	69,753.12	48,578.20
其他权益工具投资的股利收入	9,034,192.84	
其他		46,839,004.55
<b>合 计</b>	<b>1,747,582,661.77</b>	<b>1,129,948,692.74</b>

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	946,605,684.12	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	43,103,784.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	24,072,869.65	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,910,691.94	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	862,336.54	
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		

上海外高桥集团股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	说明
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	10,258,883.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>非经常性损益总额</b>	<b>1,034,814,249.69</b>	
减：非经常性损益的所得税影响数	166,347,305.41	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>868,466,944.28</b>	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	1,581,741.59	
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>866,885,202.69</b>	

2、净资产收益率和每股收益

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	6.28	0.73	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.46	0.05	0.05

  
 上海外高桥集团股份有限公司  
 2026年4月13日



# 营业执照

(副本 20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5235 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广  
场五层



经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资  
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有  
关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、  
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经  
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；  
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2025 年 12 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469



# 说明

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



发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



姓名 杨凯凯  
 Full name 杨凯凯  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1983-11-06  
 Date of birth 1983-11-06  
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 身份证号码 32068119831106061X  
 Identity card No. 32068119831106061X



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110101504646  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 04 月 23 日  
 Date of issuance

杨凯凯(110101504646)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日 年 月 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



杨凯凯(110101504646)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日 年 月 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



杨凯凯年检二维码

年 月 日  
 /y /m /d



姓名  
Full name 陈树云  
性别  
Sex 女  
出生日期  
Date of birth 1992-12-23  
工作单位  
Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
身份证号码  
Identity card No. 32072319921223326X

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



陈树云(110101301821)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日

证书编号:  
No. of Certificate 110101301821

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

发证日期:  
Date of Issuance 2020年03月31日

月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



陈树云年检二维码

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日