

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入 基础设施项目交割审计的公告

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	汇添富上海地产租赁住房REIT
场内简称	地产租住
公募REITs代码	508055
公募REITs合同生效日	2025年3月21日
基金管理人名称	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

汇添富基金管理股份有限公司就汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508055，基金简称：汇添富上海地产租赁住房REIT，以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司上海尚淦实业有限公司及上海华辙实业有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：上海尚淦实业有限公司审计报告及已审财务报表—信会师报字[2025]第ZA20743号、上海华辙实业有限公司审计报告及已审财务报表—信会师报字[2025]第ZA20744号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2025年3月20日）的各项资产负债情况详见附件交割审计报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成全部交易对价支付工作。

特此公告。

汇添富基金管理股份有限公司

2025年3月25日



上海尚淦实业有限公司

审计报告及已审财务报表

2024 年 10 月 1 日-2025 年 3 月 20 日



上海尚淦实业有限公司

审计报告及已审财务报表

(2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5
	财务报表附注	1-29



审计报告

信会师报字[2025]第 ZA20743 号

上海尚淦实业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海尚淦实业有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括 2025 年 3 月 20 日的资产负债表，2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 3 月 20 日的财务状况以及 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。



四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

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

（三）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。

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

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。



我们与管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。



中国注册会计师:

丁晖



中国注册会计师:

彭雪杉



中国•上海

二〇二五年三月二十一日



上海尚淦实业有限公司

资产负债表

2025年3月20日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2025年3月20日
流动资产:	1	—
货币资金	2	16,764,762.58
交易性金融资产	3	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4	
衍生金融资产	5	
应收票据	6	
应收账款	7	718,603.32
应收款项融资	8	
预付款项	9	
应收资金集中管理款	10	
其他应收款	11	
其中: 应收股利	12	
存货	13	
其中: 原材料	14	
库存商品(产成品)	15	
合同资产	16	
持有待售资产	17	
一年内到期的非流动资产	18	
其他流动资产	19	15,327,905.24
流动资产合计	20	32,811,271.14
非流动资产:	21	—
△发放贷款和垫款	22	
债权投资	23	
☆可供出售金融资产	24	
其他债权投资	25	
☆持有至到期投资	26	
长期应收款	27	
长期股权投资	28	
其他权益工具投资	29	
其他非流动金融资产	30	
投资性房地产	31	342,417,884.31
固定资产	32	
其中: 固定资产原价	33	
累计折旧	34	
固定资产减值准备	35	
在建工程	36	
生产性生物资产	37	
油气资产	38	
使用权资产	39	
无形资产	40	
开发支出	41	
商誉	42	
长期待摊费用	43	
递延所得税资产	44	
其他非流动资产	45	
其中: 特准储备物资	46	
非流动资产合计	47	342,417,884.31
资 产 总 计	48	375,229,155.45

注: 表中带△科目为金融类企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

吴佳慧

填表人:

吴佳慧



上海尚淦实业有限公司

资产负债表（续）

2025年3月20日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行次	2025年3月20日
流动负债：	49	——
短期借款	50	
交易性金融负债	51	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52	
衍生金融负债	53	
应付票据	54	
应付账款	55	6,425,572.87
预收款项	56	787,471.91
合同负债	57	
应付职工薪酬	58	
其中：应付工资	59	
应付福利费	60	
#其中：职工奖励及福利基金	61	
应交税费	62	351,292.84
其中：应交税金	63	351,292.84
其他应付款	64	48,832,908.14
其中：应付股利	65	
持有待售负债	66	
一年内到期的非流动负债	67	8,058,000.00
其他流动负债	68	
流动负债合计	69	64,455,245.76
非流动负债：	70	——
长期借款	71	223,824,291.78
应付债券	72	
其中：优先股	73	
永续债	74	
租赁负债	75	
长期应付款	76	
长期应付职工薪酬	77	
预计负债	78	
递延收益	79	
递延所得税负债	80	
其他非流动负债	81	
其中：特准储备基金	82	
非流动负债合计	83	223,824,291.78
负 债 合 计	84	288,279,537.54
所有者权益（或股东权益）：	85	——
实收资本（或股本）	86	90,000,000.00
其中：国家资本	87	
国有法人资本	88	90,000,000.00
集体资本	89	
民营资本	90	
外商资本	91	
#减：已归还投资	92	
实收资本（或股本）净额	93	90,000,000.00
其他权益工具	94	
其中：优先股	95	
永续债	96	
资本公积	97	
减：库存股	98	
其他综合收益	99	
其中：外币报表折算差额	100	
专项储备	101	
盈余公积	102	84,257.10
其中：法定公积金	103	84,257.10
任意公积金	104	
#储备基金	105	
#企业发展基金	106	
#利润归还投资	107	
未分配利润	108	-3,134,639.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109	
*少数股东权益	110	
所有者权益（或股东权益）合计	111	86,949,617.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112	375,229,155.45

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴佳慧

填表人：

吴佳慧

报表 第2页



上海尚淦实业有限公司

利润表

2024年10月1日至2025年3月20日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2024年10月1日-2025年3月20日
一、营业总收入	1	11,452,770.55
其中:营业收入	2	11,452,770.55
二、营业总成本	3	9,984,917.87
其中:营业成本	4	5,448,867.76
税金及附加	5	572,992.04
销售费用	6	
管理费用	7	
研发费用	8	
财务费用	9	3,963,058.07
其中:利息费用	10	3,933,157.82
利息收入	11	3,878.00
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	12	
其他	13	
加:其他收益	14	
投资收益(损失以“-”号填列)	15	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	16	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17	
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	18	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	19	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	20	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	21	170,657.99
资产减值损失(损失以“-”号填列)	22	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	23	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	24	1,638,510.67
加:营业外收入	25	6,924.78
其中:政府补助	26	
减:营业外支出	27	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	28	1,645,435.45
减:所得税费用	29	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	30	1,645,435.45
(一)按所有权归属分类:	31	——
归属于母公司所有者的净利润	32	
*少数股东损益	33	
(二)按经营持续性分类:	34	——
持续经营净利润	35	1,645,435.45
终止经营净利润	36	
六、其他综合收益的税后净额	37	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	39	
1.重新计量设定受益计划变动额	40	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41	
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	
4.企业自身信用风险公允价值变动	43	
5.其他	44	
(二)将重分类进损益的其他综合收益	45	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	46	
2.其他债权投资公允价值变动	47	
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49	
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50	
6.其他债权投资信用减值准备	51	
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	52	
8.外币财务报表折算差额	53	
9.其他	54	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55	
七、综合收益总额	56	1,645,435.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	57	
*归属于少数股东的综合收益总额	58	
八、每股收益:	59	——
基本每股收益	60	
稀释每股收益	61	

注:表中带*科目为合并财务报表专用;带△科目为金融类企业专用;带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

吴佳慧

填表人:

吴佳慧



上海尚淦实业有限公司

现金流量表

2024年10月1日至2025年3月20日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2024年10月1日-2025年3月20日
一、经营活动产生的现金流量:	1	——
销售商品、提供劳务收到的现金	2	13,297,090.39
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	66,360.51
经营活动现金流入小计	5	13,963,450.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6	2,808,503.60
支付给职工及为职工支付的现金	7	
支付的各项税费	8	560,193.92
支付其他与经营活动有关的现金	9	307,476.51
经营活动现金流出小计	10	3,676,174.03
经营活动产生的现金流量净额	11	10,287,276.87
二、投资活动产生的现金流量:	12	——
收回投资收到的现金	13	
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	464,754.29
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	464,754.29
投资活动产生的现金流量净额	24	-464,754.29
三、筹资活动产生的现金流量:	25	——
吸收投资收到的现金	26	
*其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
取得借款收到的现金	28	
收到其他与筹资活动有关的现金	29	
筹资活动现金流入小计	30	
偿还债务支付的现金	31	4,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	1,706,924.31
*其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	33	
支付其他与筹资活动有关的现金	34	
筹资活动现金流出小计	35	5,706,924.31
筹资活动产生的现金流量净额	36	-5,706,924.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	
五、现金及现金等价物净增加额	38	4,115,598.27
加:期初现金及现金等价物余额	39	12,649,164.31
六、期末现金及现金等价物余额	40	16,764,762.58

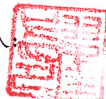
注:表中带*科目为合并财务报表专用;

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:



主管会计工作负责人



会计机构负责人:

吴佳慧

填表人:

吴佳慧



所有者权益变动表
2024年10月1日至2025年3月20日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	2024 年 10 月 1 日 - 2025 年 3 月 20 日													*少数股 东权益	所有者权益合 计
		归属于母公司所有者权益														
		实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公 积	库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	△一般 风险准	未分配利润	其他	小计		
			优先股	永续债	其他											
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
一、2024 年 9 月 30 日期末余额	1	90,000,000.00								84,257.10		-4,780,074.64		85,304,182.46		
加：会计政策变更	2		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
前期差错更正	3		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
其他	4															
二、2024 年 10 月 1 日余额	5	90,000,000.00								84,257.10		-4,780,074.64		85,304,182.46		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6											1,645,435.45		1,645,435.45		
（一）综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,645,435.45	—	1,645,435.45		
（二）所有者投入和减少资本	8															
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.其他权益工具持有者投入资本	10					—	—	—	—	—	—	—	—			
3.股份支付计入所有者权益的金额	11				—	—	—	—	—	—	—	—	—			
4.其他	12		—	—	—	—										
（三）专项储备提取和使用	13		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
（四）利润分配	16															
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	20		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.对所有者（或股东）的分配	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
3.其他	24															
（五）所有者权益内部结转	25															
1.资本公积转增资本（或股本）	26		—		—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本（或股本）	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
3.弥补亏损	28		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
5.其他综合收益结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
6.其他	31															
四、本期末余额	32	90,000,000.00								84,257.10		-3,134,639.19		86,949,617.91		
														86,949,617.91		

注：带△楷体科目为金融类企业专用，带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

吴佳慧

吴佳慧

上海尚淦实业有限公司 财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海尚淦实业有限公司（以下简称本公司），系 2018 年 5 月 9 日批准设立的有限责任公司，统一社会信用代码为 91310112MA1GC09M68。企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册地址：上海市闵行区元江路 5500 号第 1 幢 F2147 室，注册资本为人民币 1,000 万元，截止 2018 年 12 月 31 日，注册资本已全部出资到位，股东为上海地产租赁住房建设发展有限公司，持股比例为 100%。2019 年 3 月 4 日股东决定，上海地产租赁住房建设发展有限公司对本公司增资 8,000 万元，增资后注册资金为 9,000 万元，截止 2019 年 12 月 31 日，注册资本已全部出资到位。2023 年 11 月 27 日，经本公司最终控制方上海地产（集团）有限公司（沪地产[2023]286 号）批复，同意上海地产租赁住房建设发展有限公司将持有的本公司 100%股权划转至上海地产房屋租赁有限公司。2023 年末，上海地产租赁住房建设发展有限公司与上海地产房屋租赁有限公司就本公司股权已完成实质控制权转移，2024 年 1 月 9 日完成股东变更工商登记。本公司法定代表人为郭向东。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

公司所提供的主要产品或服务包括：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；物业管理；停车场服务；办公用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海地产房屋租赁有限公司，最终母公司（集团总部）为上海地产（集团）有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间

本公司财务报告经公司管理层于 2025 年 3 月 21 日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为：2018年5月9日至2038年5月8日。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司2025年3月20日的财务状况及2024年10月1日至2025年3月20日的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五） 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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。

除分类为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金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将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。

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和以摊余成本计量的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关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。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对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（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。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。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，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。

对于租赁应收款，本公司选择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。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

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的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果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，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分

配应作利润分配处理。

(六) 存货

1、 存货分类

存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品等。

2、 取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权帐面价值为基础确定其入帐价值；

非货币性交易换入的存货以换出资产帐面价值为基础确定其入帐价值。

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

4、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6、 维修基金的核算办法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

7、 质量保证金的核算办法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

8、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

9、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(七) 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，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(八) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

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。

在同时满足：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。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。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。

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
通用设备	5 年	5%	19%
专用设备	5 年	5%	19%

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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。

(九) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

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。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

2、 在建工程减值减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十) 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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十一) 职工薪酬

1、短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(十二) 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 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。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 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。
- 客户已接受该商品或服务。

(十三) 政府补助

1、政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相

关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 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。

(2) 与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、政府补助的计量及终止确认

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。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。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，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要返还的，如存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十五）租赁

1、租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

（1）使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款

额包括：

- ① 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ② 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③ 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；
- ④ 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；
- ⑤ 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；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2、出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

本报告期本公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

六、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税 率	计税依据
增值税	6%、9%	应税收入
房产税	4%、12%	租赁收入
企业所得税	25%	应纳税所得额

(二) 优惠税负及批文

《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），第三条的规定，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2025 年 3 月 20 日
现 金	
银行存款	16,764,762.58
其他货币资金	
合 计	16,764,762.58
其中：存放在境外的款项总额	

截止 2025 年 3 月 20 日，本公司无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账 龄	2025 年 3 月 20 日	
	账面余额	坏帐准备
1 年以内（含 1 年）	755,175.60	36,572.28
1-2 年（含 2 年）		

账 龄	2025 年 3 月 20 日	
	账面余额	坏帐准备
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合 计	755,175.60	36,572.28

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2025 年 3 月 20 日				
	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	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,730.00	3.14%			23,730.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	731,445.60	96.86%	36,572.28	5.00%	694,873.32
合 计	755,175.60	100.00%	36,572.28	4.84%	718,603.32

3、 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
上海古北物业管理有限公司	23,730.00			关联方往来
合 计	23,730.00			

4、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	2025 年 3 月 20 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	731,445.60	100.00%	36,572.28
1-2 年（含 2 年）			
2-3 年（含 3 年）			
3 年以上			
合 计	731,445.60	100.00%	36,572.28

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额 的比例	坏账准备
租赁客户	604,338.07	80.03%	30,216.90
上海嘉定山姆超市有限公司	36,559.66	4.84%	1,827.98
上海面源餐饮理有限公司	31,157.78	4.13%	1,557.89
龚合姬	29,910.25	3.96%	1,495.51
董国华	29,479.84	3.90%	1,473.99
合 计	731,445.60	96.86%	36,572.27

(三) 其他应收款

项 目	2025 年 3 月 20 日
应收利息	
应收股利	
其他应收款项	
合 计	-

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	2025 年 3 月 20 日	
	账面余额	坏帐准备
1 年以内（含 1 年）		
1-2 年（含 2 年）	21,280.00	21,280.00
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合 计	21,280.00	21,280.00

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2025 年 3 月 20 日				
	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	
单项计提坏账准备的其他应收款项	21,280.00	100.00%	21,280.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
合 计	21,280.00	100.00%	21,280.00	100.00%	

(3) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	2025 年 3 月 20 日	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海九周智能科技有限公司	21,280.00	21,280.00	100.00%	预计无法收回
合 计	21,280.00	21,280.00	100.00%	预计无法收回

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额			21,280.00	21,280.00
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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			21,280.00	21,280.00

(四) 其他流动资产

1、 其他流动资产明细

项 目	2025 年 3 月 20 日
增值税待抵扣进项税	15,327,905.24
合 计	15,327,905.24

(五) 投资性房地产

1、 以成本计量

项 目	2024 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日
1. 账面原值合计	360,717,094.73			360,717,094.73
其中：房屋、建筑物	360,717,094.73			360,717,094.73
2. 累计折旧和累计摊销合计	14,614,049.19	3,685,161.23		18,299,210.42
其中：房屋、建筑物	14,614,049.19	3,685,161.23		18,299,210.42
3. 投资性房地产净值合计	346,103,045.54	---	---	342,417,884.31
其中：房屋、建筑物	346,103,045.54	---	---	342,417,884.31
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5. 投资性房地产账面价值合计	346,103,045.54	---	---	342,417,884.31
其中：房屋、建筑物	346,103,045.54	---	---	342,417,884.31

(六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未确认递延所得税资产明细

项 目	2025 年 3 月 20 日
可抵扣暂时性差异	57,852.28
可抵扣的经营亏损	4,224,098.41
合 计	4,281,950.69

2、 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	2025 年 3 月 20 日
2025 年	
2026 年	
2027 年	
2028 年	4,224,098.41

年份	2025 年 3 月 20 日
2029 年及以上	
合计	4,224,098.41

(七) 应付账款

账 龄	2025 年 3 月 20 日
1 年以内（含 1 年）	630,118.45
1-2 年（含 2 年）	85,936.22
2-3 年（含 3 年）	5,709,518.20
3 年以上	
合 计	6,425,572.87

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	2025 年 3 月 20 日	未偿还原因
中国建筑第八工程局有限公司	5,638,701.61	尚未结算
合 计	5,638,701.61	

(八) 预收账款

账 龄	2025 年 3 月 20 日
1 年以内（含 1 年）	787,471.91
合 计	787,471.91

(九) 应交税费

税 种	2025 年 3 月 20 日
增值税	76,834.55
房产税	266,680.64
土地使用税	7,777.65
其 他	
合 计	351,292.84

(十) 其他应付款

种 类	2025 年 3 月 20 日
应付利息	

种 类	2025 年 3 月 20 日
应付股利	
其他应付款项	48,832,908.14
合 计	48,832,908.14

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 3 月 20 日
押金保证金	1,837,801.20
单位往来款	46,995,106.94
个人往来款	
其他	
合 计	48,832,908.14

大额其他应付款项

债权人	2025 年 3 月 20 日
上海地产房屋租赁有限公司	46,995,106.94
合 计	46,995,106.94

(十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	2025 年 3 月 20 日
质押借款	
抵押借款	8,058,000.00
保证借款	
信用借款	
一年内到期的长期借款小计	8,058,000.00
一年内到期的应付债券	
一年内到期的长期应付款	
一年内到期的其他长期负债	
一年内到期的租赁负债	
合 计	8,058,000.00

(十二) 长期借款

项 目	2025 年 3 月 20 日	利率区间（%）
质押借款		
抵押借款	223,824,291.78	2.90%
保证借款		
信用借款		
合 计	223,824,291.78	

注：详见附注七/（二十二）。

(十三) 实收资本

投资者名称	2024 年 10 月 1 日		本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
上海地产房屋租赁有限公司	90,000,000.00	100.00%			90,000,000.00	100.00%
合 计	90,000,000.00	100.00%			90,000,000.00	100.00%

(十四) 盈余公积

项 目	2024 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日
法定盈余公积金	84,257.10			84,257.10
合 计	84,257.10			84,257.10

(十五) 未分配利润

项 目	2025 年 3 月 20 日
上期报告披露期初未分配利润	-4,780,074.64
本期调整期初未分配利润	
本期调整后期初未分配利润	-4,780,074.64
本期增加额	1,645,435.45
其中：本期净利润转入	1,645,435.45
其他调整因素	
本期减少额	
本期期末未分配利润	-3,134,639.19

(十六) 营业收入、营业成本

1、 主营业务收入、成本

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日	
	主营业务收入	主营业务成本
租赁、场地使用费	11,446,638.45	5,448,867.76
合 计	11,446,638.45	5,448,867.76

2、 其他业务收入、成本

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日	
	其他业务收入	其他业务成本
租赁、场地使用费	6,132.10	
合 计	6,132.10	

(十七) 财务费用

1、 财务费用

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
利息费用	3,933,157.82
减：利息收入	3,878.00
汇兑损益	
手续费	33,778.25
合 计	3,963,058.07

(十八) 信用减值损失

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
坏账损失	170,657.99
合 计	170,657.99

(十九) 营业外收入

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
违约赔偿收入	5,383.50
其他	1,541.28
合 计	6,924.78

(二十) 所得税费用

1、 所得税费用

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
本期所得税费用	
递延所得税调整	
合 计	

(二十一) 现金流量表

1、 现金流量表补充资料

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	——
净利润	1,645,435.45
加：资产减值损失	
信用减值损失	-170,657.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,685,161.23
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	
财务费用（收益以“—”号填列）	3,933,157.82
投资损失（收益以“—”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	
存货的减少（增加以“—”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	2,375,240.17
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-1,181,059.81
其 他	
经营活动产生的现金流量净额	10,287,276.87
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净变动情况：	——
现金的期末余额	16,764,762.58
减：现金的期初余额	12,649,164.31
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	4,115,598.27

2、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
一、现 金	16,764,762.58
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	16,764,762.58
可随时用于支付的其他货币资金	
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	16,764,762.58
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	

(二十二) 所有权和使用权受到限制的资产

用于担保造成所有权受到限制的资产

被抵押权 利人名称	贷款金额	抵、质押 物类别	抵、质押物详细说 明	贷款到期日	资产账面价值
					2025 年 3 月 20 日
上海尚淦 实业有限 公司	232,086,286.29	投资性房 地产	申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、 13-14 号房屋抵押 (注)	2044-7-19	360,717,094.73
合 计	232,086,286.29				360,717,094.73

注：资产账面价值为投资性房地产价值。

八、 或有事项

截止 2025 年 3 月 20 日，本公司无需要披露的重大或有事项

九、 承诺事项

截止 2025 年 3 月 20 日，本公司承诺事项详见附注七/（二十二）。

十、 资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

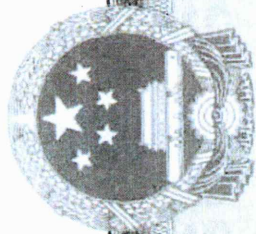
十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

截止报告日，公司无需按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十二、 财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 3 月 21 日经本公司负责人批准报出。





营业执照

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202502140072

市场主体身
份码了解更多可
记、备案、许可、体
验更多应用服务。



(副本)

供出报告使用, 其他为

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具验资报告; 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; 信息系统领域内的技术服务。

出资额 人民币15900.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

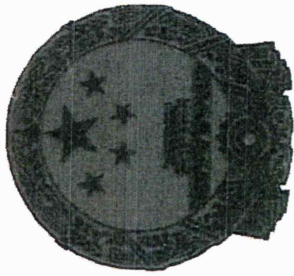


登记机关

2025 年 02 月 14 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报送公示年度报告。



证书序号: 0001247

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》。

仅供出报告使用，其他无效。

会计师事务所

执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

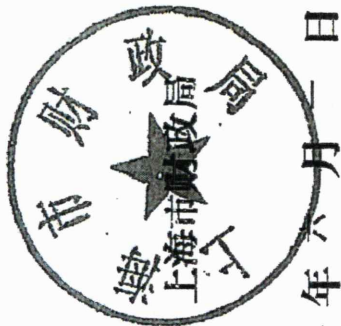
经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙企业

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

上海华辙实业有限公司

审计报告及已审财务报表

2024 年 10 月 1 日-2025 年 3 月 20 日



上海华辙实业有限公司

审计报告及已审财务报表

(2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5
	财务报表附注	1-24



审计报告

信会师报字[2025]第 ZA20744 号

上海华辙实业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海华辙实业有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括 2025 年 3 月 20 日的资产负债表，2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 3 月 20 日的财务状况以及 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计



划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

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

（三）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。

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

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。



我们与管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。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇二五年三月二十一日



上海华敏实业有限公司

资产负债表

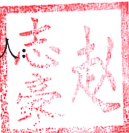
2025年3月20日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额
流动资产:	1	—
货币资金	2	80,117,320.38
交易性金融资产	3	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4	
衍生金融资产	5	
应收票据	6	
应收账款	7	1,451,312.49
应收款项融资	8	
预付款项	9	
应收资金集中管理款	10	
其他应收款	11	
其中: 应收股利	12	
存货	13	
其中: 原材料	14	
库存商品(产成品)	15	
合同资产	16	
持有待售资产	17	
一年内到期的非流动资产	18	
其他流动资产	19	
流动资产合计	20	81,568,632.87
非流动资产:	21	—
△发放贷款和垫款	22	
债权投资	23	
☆可供出售金融资产	24	
其他债权投资	25	
☆持有至到期投资	26	
长期应收款	27	
长期股权投资	28	
其他权益工具投资	29	
其他非流动金融资产	30	
投资性房地产	31	591,250,518.78
固定资产	32	
其中: 固定资产原价	33	
累计折旧	34	
固定资产减值准备	35	
在建工程	36	
生产性生物资产	37	
油气资产	38	
使用权资产	39	
无形资产	40	
开发支出	41	
商誉	42	
长期待摊费用	43	
递延所得税资产	44	18,952.32
其他非流动资产	45	
其中: 特准储备物资	46	
非流动资产合计	47	591,269,471.10
资产总计	48	672,838,103.97

注: 表中带△科目为金融类企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人: 

主管会计工作负责人:



会计机构负责人: 陈洲

填表人:

陈洲



上海华辙实业有限公司
资产负债表（续）
2025年3月20日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	行次	期末余额
流动负债：	49	—
短期借款	50	
交易性金融负债	51	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52	
衍生金融负债	53	
应付票据	54	
应付账款	55	1,810,495.43
预收款项	56	1,821,250.08
合同负债	57	
应付职工薪酬	58	
其中：应付工资	59	
应付福利费	60	
#其中：职工奖励及福利基金	61	
应交税费	62	2,217,107.57
其中：应交税金	63	2,217,107.57
其他应付款	64	628,842,868.00
其中：应付股利	65	
持有待售负债	66	
一年内到期的非流动负债	67	
其他流动负债	68	
流动负债合计	69	634,691,721.08
非流动负债：	70	—
长期借款	71	
应付债券	72	
其中：优先股	73	
永续债	74	
租赁负债	75	
长期应付款	76	
长期应付职工薪酬	77	
预计负债	78	
递延收益	79	
递延所得税负债	80	
其他非流动负债	81	
其中：特准储备基金	82	
非流动负债合计	83	
负 债 合 计	84	634,691,721.08
所有者权益（或股东权益）：	85	—
实收资本（或股本）	86	10,000,000.00
其中：国家资本	87	
国有法人资本	88	10,000,000.00
集体资本	89	
民营资本	90	
外商资本	91	
#减：已归还投资	92	
实收资本（或股本）净额	93	10,000,000.00
其他权益工具	94	
其中：优先股	95	
永续债	96	
资本公积	97	0.22
减：库存股	98	
其他综合收益	99	
其中：外币报表折算差额	100	
专项储备	101	
盈余公积	102	2,398,251.84
其中：法定公积金	103	2,398,251.84
任意公积金	104	
#储备基金	105	
#企业发展基金	106	
#利润归还投资	107	
未分配利润	108	25,748,130.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109	
*少数股东权益	110	
所有者权益（或股东权益）合计	111	38,146,382.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112	672,838,103.97

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人



主管会计工作负责人：

卫晓燕

会计机构负责人：

陈渊

填表人：

陈渊



上海华辙实业有限公司

利润表

2024年10月1日至2025年3月20日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2024年10月1日-2025年3月20日
一、营业总收入	1	26,527,396.98
其中: 营业收入	2	26,527,396.98
二、营业总成本	3	15,940,142.72
其中: 营业成本	4	14,324,938.39
税金及附加	5	1,555,877.10
销售费用	6	
管理费用	7	1,543.31
研发费用	8	
财务费用	9	57,783.92
其中: 利息费用	10	
利息收入	11	
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	12	
其他	13	
加: 其他收益	14	64.21
投资收益(损失以“-”号填列)	15	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	16	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17	
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	18	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	19	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	20	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	21	-65,081.25
资产减值损失(损失以“-”号填列)	22	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	23	-327.18
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	24	10,521,910.04
加: 营业外收入	25	128,044.69
其中: 政府补助	26	
减: 营业外支出	27	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	28	10,649,954.73
减: 所得税费用	29	2,662,488.68
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	30	7,987,466.05
(一) 按所有权归属分类:	31	---
归属于母公司所有者的净利润	32	
*少数股东损益	33	
(二) 按经营持续性分类:	34	---
持续经营净利润	35	7,987,466.05
终止经营净利润	36	
六、其他综合收益的税后净额	37	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	39	
1. 重新计量设定受益计划变动额	40	
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	41	
3. 其他权益工具投资公允价值变动	42	
4. 企业自身信用风险公允价值变动	43	
5. 其他	44	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	45	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	46	
2. 其他债权投资公允价值变动	47	
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	48	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49	
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50	
6. 其他债权投资信用减值准备	51	
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	52	
8. 外币财务报表折算差额	53	
9. 其他	54	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55	
七、综合收益总额	56	7,987,466.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	57	
*归属于少数股东的综合收益总额	58	
八、每股收益:	59	---
基本每股收益	60	
稀释每股收益	61	

注: 表中带*科目为合并财务报表专用; 带△科目为金融类企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人: 志

主管会计工作负责人: 卫晓燕

会计机构负责人: 陈洲

填表人: 陈



上海华辙实业有限公司

现金流量表

2024年10月1日至2025年3月20日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2024年10月1日-2025年3月20日
一、经营活动产生的现金流量:	1	——
销售商品、提供劳务收到的现金	2	23,365,057.92
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	939,803.29
经营活动现金流入小计	5	24,304,861.21
购买商品、接受劳务支付的现金	6	4,665,651.88
支付给职工及为职工支付的现金	7	
支付的各项税费	8	4,927,948.84
支付其他与经营活动有关的现金	9	1,416,154.40
经营活动现金流出小计	10	11,009,755.12
经营活动产生的现金流量净额	11	13,295,106.09
二、投资活动产生的现金流量:	12	——
收回投资收到的现金	13	
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	265.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	265.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	
投资活动产生的现金流量净额	24	265.49
三、筹资活动产生的现金流量:	25	——
吸收投资收到的现金	26	
*其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
取得借款收到的现金	28	
收到其他与筹资活动有关的现金	29	
筹资活动现金流入小计	30	
偿还债务支付的现金	31	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	
*其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	33	
支付其他与筹资活动有关的现金	34	
筹资活动现金流出小计	35	
筹资活动产生的现金流量净额	36	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	
五、现金及现金等价物净增加额	38	13,295,371.58
加: 期初现金及现金等价物余额	39	66,821,948.80
六、期末现金及现金等价物余额	40	80,117,320.38

注: 表中带*科目为合并财务报表专用;
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



填表人:



项 目	行 次	2024 年 10 月 1 日-2025 年 3 月 20 日															*少数股 东权益	所有者权益合 计
		归属于母公司所有者权益																
		实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公 积	减： 库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	△一般 风险准	未分配利润	其他	小计				
			优先股	永续债	其他													
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
一、2024 年 9 月 30 日期末余额	1	10,000,000.00				0.22				780,542.88		19,378,373.74		30,158,916.84		30,158,916.84		
加：会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
其他	4																	
二、2024 年 10 月 1 日余额	5	10,000,000.00				0.22				780,542.88		19,378,373.74		30,158,916.84		30,158,916.84		
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）	6									1,617,708.96		6,369,757.09		7,987,466.05		7,987,466.05		
（一）综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,987,466.05	—	7,987,466.05		7,987,466.05		
（二）所有者投入和减少资本	8																	
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
2.其他权益工具持有者投入资本	10		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
4.其他	12		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
（三）专项储备提取和使用	13		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
（四）利润分配	16									1,617,708.96		-1,617,708.96						
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	1,617,708.96		-1,617,708.96	—					
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	1,617,708.96		-1,617,708.96	—					
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—				—					
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—				—					
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—				—					
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—				—					
2.对所有者（或股东）的分配	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
3.其他	24																	
（五）所有者权益内部结转	25																	
1.资本公积转增资本（或股本）	26		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
2.盈余公积转增资本（或股本）	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
3.弥补亏损	28		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
5.其他综合收益结转留存收益	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
6.其他	31																	
四、本年年末余额	32	10,000,000.00				0.22				2,398,251.84		25,748,130.83		38,146,382.89		38,146,382.89		

注: 带△楷体科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

填表人:

志豪

卫晓霞

陈洲

陈洲

上海华辙实业有限公司 财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海华辙实业有限公司（以下简称“本公司”），系经中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局登记注册，由上海地产投资有限公司投资组建的有限责任公司（法人独资），于 2016 年 10 月 8 日成立。2023 年 9 月 15 日股东决定增资 54,434.03 万元，并于 2023 年 10 月 31 日减资 54,434.03 万元。现注册资本 1,000.00 万元。2023 年 11 月 14 日，经上海地产（集团）有限公司批准，上海地产投资有限公司将持有的本公司 100% 股权，以 2023 年 10 月 31 日为评估基准日，转让至上海地产房屋租赁有限公司，并于 2024 年 1 月 3 日完成工商变更。本公司统一社会信用代码：91310115MAIK3HACID 营业执照。公司现注册资本：人民币 1,000.00 万元，法定代表人：赵志豪，住所：上海市闵行区南江洲路 125 号 101-1 室。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海地产房屋租赁有限公司，集团总部为上海地产（集团）有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间

本公司财务报告经公司管理层于 2025 年 3 月 21 日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为：2016 年 10 月 8 日至 2046 年 10 月 7 日。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 3 月 20 日的财务状况及 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五） 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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。

除分类为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金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将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。

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和以摊余成本计量的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、

债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关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。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对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（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。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。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自

初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，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。

对于租赁应收款，本公司选择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。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

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的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果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，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

(六) 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，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(七) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

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。

在同时满足：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。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。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。

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
通用设备	4 年	5%	23.75%

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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。

(八) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(九) 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变

对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 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。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 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。
- 客户已接受该商品或服务。

(十) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十一) 租赁

1、 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

(2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- ① 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ② 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③ 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；
- ④ 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；
- ⑤ 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：

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2、出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

六、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税 率	计税依据
增值税	6%、9%	应税收入
房产税	4%、12%、1.2%	租赁收入、房屋建筑物原值
企业所得税	25%	应纳税所得额

(二) 优惠税负及批文

《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），第三条的规定，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	期末余额
现 金	
银行存款	80,117,320.38
其他货币资金	
合 计	80,117,320.38

截止 2025 年 3 月 20 日，本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账 龄	2025 年 3 月 20 日	
	账面余额	坏帐准备
1 年以内（含 1 年）	1,527,121.78	75,809.29
合 计	1,527,121.78	75,809.29

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2025 年 3 月 20 日				
	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	
按单项计提坏账准备的应收账款	10,935.99	0.72%			10,935.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,516,185.79	99.28%	75,809.29	5.00%	1,440,376.50
合 计	1,527,121.78	100.00%	75,809.29	4.96%	1,451,312.49

3、 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
上海地产住房发展有限公司	10,935.99			内部往来不计提
合 计	10,935.99			

4、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	2025 年 3 月 20 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	1,516,185.79	100.00%	75,809.29
合 计	1,516,185.79	100.00%	75,809.29

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海贝恩文化传播有限公司	103,749.57	6.79%	5,187.48
上海嫩瞳眼镜有限公司	38,301.38	2.51%	1,915.07
上海闰亘文化传播有限责任公司	25,297.74	1.66%	1,264.89
国药控股大药房上海连锁有限公司	23,774.67	1.56%	1,188.73
上海申养康复医院有限公司	23,440.63	1.53%	1,172.03
合 计	214,563.99	14.05%	10,728.20

(三) 投资性房地产

以成本计量

项 目	2024 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日
1. 账面原值合计	700,300,721.87			700,300,721.87
其中：房屋、建筑物	700,300,721.87			700,300,721.87
2. 累计折旧和累计摊销合计	98,689,187.64	10,361,015.45		109,050,203.09
其中：房屋、建筑物	98,689,187.64	10,361,015.45		109,050,203.09
3. 投资性房地产净值合计	601,611,534.23	---	---	591,250,518.78

项 目	2024 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日
其中：房屋、建筑物	601,611,534.23	---	---	591,250,518.78
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5. 投资性房地产账面价值合计	601,611,534.23	---	---	591,250,518.78
其中：房屋、建筑物	601,611,534.23	---	---	591,250,518.78

(四) 固定资产

项 目	2025 年 3 月 20 日
固定资产	
合 计	

固定资产情况

项 目	2024 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日
一、原价合计	11,853.45		11,853.45	
通用设备	11,853.45		11,853.45	
二、累计折旧合计	11,260.78		11,260.78	
通用设备	11,260.78		11,260.78	
三、固定资产账面净值合计	592.67	---	---	
通用设备	592.67	---	---	
四、固定资产减值准备合计				
通用设备				
五、固定资产账面价值合计	592.67	---	---	
通用设备	592.67	---	---	

(五) 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产		
项 目	2025 年 3 月 20 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	18,952.32	75,809.29
合 计	18,952.32	75,809.29

(六) 资产减值准备和信用减值准备

项 目	2025 年 3 月 20 日
坏账准备	75,809.29
合 计	75,809.29

(七) 应付账款

账 龄	2025 年 3 月 20 日
1 年以内（含 1 年）	1,810,495.43
合 计	1,810,495.43

(八) 预收账款

账 龄	2025 年 3 月 20 日
1 年以内（含 1 年）	1,821,250.08
合 计	1,821,250.08

(九) 应交税费

税 种	2025 年 3 月 20 日
增值税	120,535.38
企业所得税	1,379,505.26
房产税	705,045.52
土地使用税	12,021.41
合 计	2,217,107.57

(十) 其他应付款

种 类	2025 年 3 月 20 日
应付利息	
应付股利	
其他应付款项	628,842,868.00
合 计	628,842,868.00

其他应付款项

按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 3 月 20 日
押金保证金	5,611,039.10
单位往来款	623,231,326.00
个人往来款	
其他	502.90
合 计	628,842,868.00

大额其他应付款项

债权人	2025 年 3 月 20 日
上海地产房屋租赁有限公司	623,231,326.00
合 计	623,231,326.00

(十一) 实收资本

投资者名称	2024 年 10 月 1 日		本期 增加	本期 减少	2025 年 3 月 20 日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海地产房屋租赁有限公司	10,000,000.00	100.00%			10,000,000.00	100.00%
合 计	10,000,000.00	100.00%			10,000,000.00	100.00%

(十二) 资本公积

项 目	2024 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日
资本溢价（股本溢价）	0.22			0.22
（1）投资者投入的资本	0.22			0.22
小 计	0.22			0.22

(十三) 盈余公积

项 目	2024 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 3 月 20 日
法定盈余公积金	780,542.88	1,617,708.96		2,398,251.84
合 计	780,542.88	1,617,708.96		2,398,251.84

(十四) 未分配利润

项 目	2025 年 3 月 20 日
上期报告披露期初未分配利润	19,378,373.74
本期调整后期初未分配利润	19,378,373.74
本期增加额	7,987,466.05
其中：本期净利润转入	7,987,466.05
本期减少额	1,617,708.96
减：提取法定盈余公积	1,617,708.96
本期期末未分配利润	25,748,130.83

(十五) 营业收入、营业成本

1、 主营业务收入、成本

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日	
	主营业务收入	主营业务成本
租赁、场地使用费	26,516,359.20	14,324,938.39
合 计	26,516,359.20	14,324,938.39

2、 其他业务收入、成本

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日	
	其他业务收入	其他业务成本
其他	11,037.78	
合 计	11,037.78	

(十六) 管理费用

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
办公费	1,543.31
合 计	1,543.31

(十七) 财务费用

1、 财务费用

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
利息费用	
减：利息收入	19,898.70
手续费	77,682.62
合 计	57,783.92

(十八) 其他收益

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
扣缴税款手续费（代扣代缴个人所得税）	64.21
合 计	64.21

(十九) 信用减值损失

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
坏账损失	-65,081.25
合 计	-65,081.25

(二十) 资产处置收益

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日	计入当期非经常性损益的金 额
固定资产处置收益	-327.18	-327.18
合 计	-327.18	-327.18

(二十一) 营业外收入

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日	计入当期非经常性损益的金 额
违约赔偿收入	128,044.69	128,044.69
合 计	128,044.69	128,044.69

(二十二) 所得税费用

1、 所得税费用

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
本期所得税费用	2,678,758.99
递延所得税调整	-16,270.31
合 计	2,662,488.68

(二十三) 现金流量表

1、 现金流量表补充资料

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	——
净利润	7,987,466.05
加：资产减值损失	
信用减值损失	65,081.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,361,015.45
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	327.18
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	
财务费用（收益以“—”号填列）	
投资损失（收益以“—”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-16,270.31
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	
存货的减少（增加以“—”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,312,561.07
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-3,789,952.46
其 他	
经营活动产生的现金流量净额	13,295,106.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——
债务转为资本	

项 目	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净变动情况：	——
现金的期末余额	80,117,320.38
减：现金的期初余额	66,821,948.80
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	13,295,371.58

2、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	2025 年 3 月 20 日
一、现 金	80,117,320.38
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	80,117,320.38
可随时用于支付的其他货币资金	
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	80,117,320.38
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	

八、 或有事项

截止 2025 年 3 月 20 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、 承诺事项

截止 2025 年 3 月 20 日，本公司无需要披露的承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

截止 2025 年 3 月 20 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

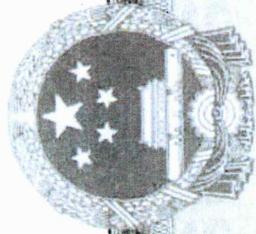
十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止报告日，本公司无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十二、 财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 3 月 21 日经本公司负责人批准报出。





营业执照

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202502140072

市场主体身
份码了解更多可
记、备案、许可、体
验更多应用服务。



(副)

本

供出报告使用, 其他

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

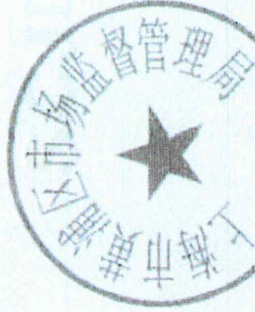
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具验资报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账, 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15900.0000万元整

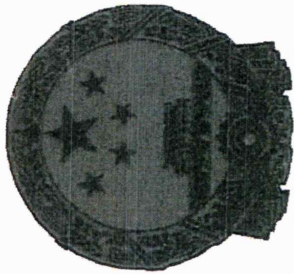
成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关



2025 年 02 月 14 日



会计师事务所

执业证书

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙企业

执业证书编号：310000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2016〕82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

仅供出报告使用，其他无效。

证书序号：0001247

说明

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



发证机关：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制