



审计报告

沪浦江会报字(2026)第30194号

上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司(以下简称“嘉定住房公司”)合并财务报表,包括2025年12月31日的合并资产负债表,2025年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为,后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了嘉定住房公司2025年12月31日的合并财务状况以及2025年度的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于嘉定住房公司,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、管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制合并财务报表时,管理层负责评估嘉定住房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，除非管理层计划清算嘉定住房公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督嘉定住房公司的财务报告过程。

四、注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并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合并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，就可能导致对嘉定住房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合并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嘉定住房公司不能持续经营。

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



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。

上海浦江会计师事务所（普通合伙）



肇嘉浜路376号6楼

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年3月31日





合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海中远房地产发展(集团)有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释	期末余额	期初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,192,474,128.44	1,038,589,171.89	短期借款			
△ 结算备付金				△ 向中央银行借款			
△ 拆出资金				△ 拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
☆ 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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	1,800,828.74	1,331,823.62	应付账款	15	150,033,865.65	1,632,798.47
应收款项融资				预收款项	16	34,822,377.31	28,472,417.39
预付款项	3	2,376,753.85	3,310,065.30	合同负债	17		1,671,120.74
△ 应收保费				△ 卖出回购金融资产款			
△ 应收分保账款				△ 吸收存款及同业存放			
△ 应收分保合同准备金				△ 代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△ 代理承销证券款			
其他应收款	1	6,062,253.12	8,691,378.90	△ 预收保费			
其中：应收股利				应付职工薪酬	18	6,548,731.00	6,325,368.80
△ 买入返售金融资产				其中：应付工资		6,548,731.00	6,324,428.00
存货	5	2,230,342,544.56	1,626,785,080.07	应付福利费			
其中：原材料				其中：职工奖励及福利基金			
库存商品(产成品)				应交税费	19	8,550,302.35	36,045,163.68
合同资产				其中：应交税金		8,533,716.85	36,042,306.92
△ 保险合同资产				其他应付款	20	1,895,481,239.62	1,622,023,753.78
△ 分出再保险合同资产				其中：应付股利			
持有待售资产				△ 应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				△ 应付分保账款			
其他流动资产	6	123,810,432.25	114,652,177.71	持有待售负债			
流动资产合计		3,556,866,940.96	2,793,353,297.49	一年内到期的非流动负债	21	161,620,822.93	316,187,969.43
				其他流动负债			
				流动负债合计		2,257,057,338.86	2,042,358,622.29
				非流动负债：			
				△ 保险合同准备金			
				长期借款	22	2,735,050,055.31	1,211,127,138.83
				应付债券	23	1,272,756,111.33	397,517,659.56
				其中：优先股			
				永续债			
				△ 保险合同负债			
				△ 分出再保险合同负债			
				租赁负债	24	4,368,288.91	11,179,516.50
				长期应付款	25	21,999,612.78	31,982,682.14
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	26	1,002,227.76	
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				其中：特准储备基金			
				非流动负债合计		4,035,176,326.09	1,651,806,997.03
				负债合计		6,292,233,661.95	3,694,165,619.32
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
△ 发放贷款和垫款				实收资本(或股本)	27	1,055,000,000.00	1,015,000,000.00
债权投资				国家资本		1,055,000,000.00	1,015,000,000.00
☆ 可供出售金融资产				国有法人资本			
其他债权投资				集体资本			
☆ 持有至到期投资				民营资本			
长期应收款				外商资本			
长期股权投资	7	151,696,314.18	151,951,719.21	# 减：已归还投资			
其他权益工具投资				实收资本(或股本)净额		1,055,000,000.00	1,015,000,000.00
其他非流动金融资产				其他权益工具			
投资性房地产	8	4,028,251,125.91	2,891,275,359.31	其中：优先股			
固定资产	9	343,175,358.61	310,911,980.63	永续债			
其中：固定资产原价		418,592,879.01	388,676,011.40	资本公积	28	3,167,823,142.50	2,815,658,933.47
累计折旧		165,417,520.40	77,764,060.77	减：库存股			
固定资产减值准备				其他综合收益			
在建工程	10		1,333,868,808.96	其中：外币报表折算差额			
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积			
使用权资产	11	9,555,670.96	20,418,420.03	其中：法定公积金			
无形资产	12	542,833,052.53	4,011,909.39	任意公积金			
开发支出				# 储备基金			
商誉				# 企业发展基金			
长期待摊费用	13	121,858,452.87	143,036,477.24	# 利润归还投资			
递延所得税资产				△ 一般风险准备	29	106,203,794.72	97,033,419.47
其他非流动资产	14	1,864,020,686.12		未分配利润		4,329,026,937.22	3,957,692,352.94
其中：特准储备物资				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		4,329,026,937.22	3,957,692,352.94
非流动资产合计		7,064,393,661.21	4,858,501,674.77	* 少数股东权益			
资产总计		10,621,260,602.17	7,651,854,972.26	所有者权益(或股东权益)合计		4,329,026,937.22	3,957,692,352.94
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		10,621,260,602.17	7,651,854,972.26

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▲科目为未执行新保险合同准则的金融企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带六科目为未执行新金融工具准则企业专用，下同。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2025年12月31日

金额单位: 人民币元

编制单位: 上海中远房产建设发展(集团)有限公司

单位: 人民币元

资产	注释号	期末余额	期初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金		369,419,231.09	90,826,597.21	短期借款			
△ 结算备付金				△ 向中央银行借款			
△ 拆出资金				△ 拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
☆ 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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债			527,465.09
△ 应收保费				△ 卖出回购金融资产款			
△ 应收分保账款				△ 吸收存款及同业存放			
△ 应收分保合同准备金				△ 代理买卖证券款			
应收资金集中管理款				△ 代理承销证券款			
其他应收款	1	2,375,184,175.27	60,491,984.71	△ 预收保费			
其中: 应收股利				应付职工薪酬		1,702,713.00	1,845,131.00
△ 买入返售金融资产				其中: 应付工资		1,702,713.00	1,845,131.00
存货				应付福利费			
其中: 原材料				其中: 职工奖励及福利基金			
库存商品(产成品)				应交税费		90,959.02	376,191.34
合同资产				其中: 应交税金		87,833.17	376,191.34
△ 保险合同资产				其他应付款		330,312,089.28	319,875,300.32
△ 分出再保险合同资产				其中: 应付股利			
持有待售资产				△ 应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产		7,126.91		△ 应付分保账款			
其他流动资产				持有待售负债			
流动资产合计		2,744,610,833.27	151,318,581.95	一年内到期的非流动负债			86,000,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		332,105,761.30	108,621,090.75
				非流动负债:			
				△ 保险合同准备金			
				长期借款		1,791,462,665.60	
				应付债券		1,272,766,111.33	397,517,659.56
				其中: 优先股			
				永续债			
				△ 保险合同负债			
				△ 分出再保险合同负债			
				租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				其中: 特准储备基金			
				非流动负债合计		3,064,218,806.93	397,517,659.56
				负债合计		3,396,324,568.23	806,141,750.31
非流动资产:				所有者权益(或股东权益):			
△ 发放贷款和垫款				实收资本(或股本)		1,055,000,000.00	1,015,000,000.00
债权投资				国家资本		1,055,000,000.00	1,015,000,000.00
△ 可供出售金融资产				国有法人资本			
其他债权投资				集体资本			
☆ 持有至到期投资				民营资本			
长期应收款				外商资本			
长期股权投资	2	2,224,569,393.80	2,222,821,798.83	# 减: 已归还投资			
其他权益工具投资				实收资本(或股本)净额		1,055,000,000.00	1,015,000,000.00
其他非流动金融资产				其他权益工具			
投资性房地产				其中: 优先股			
固定资产		191,084.82	257,260.11	永续债			
其中: 固定资产原价		1,530,303.85	1,505,256.38	资本公积		534,494,124.18	534,494,124.18
累计折旧		1,339,219.03	1,247,996.27	减: 库存股			
固定资产减值准备				其他综合收益			
在建工程				其中: 外币报表折算差额			
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积			
使用权资产		428,339.12	115,259.00	其中: 法定公积金			
无形资产				任意公积金			
开发支出				# 储备基金			
商誉				# 企业发展基金			
长期待摊费用		2,418,375.74	3,090,932.30	# 利润归还投资			
递延所得税资产				△ 一般风险准备		-13,570,665.66	-7,609,012.30
其他非流动资产				未分配利润		1,575,923,458.62	1,571,795,081.88
其中: 特准储备物资				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		1,575,923,458.62	1,571,795,081.88
非流动资产合计		2,227,607,193.48	2,226,618,250.24	* 少数股东权益			
资产总计		4,972,218,026.75	2,377,936,832.19	所有者权益(或股东权益)合计		1,575,923,458.62	1,571,795,081.88
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		4,972,218,026.75	2,377,936,832.19

法定代表人:

王清建

主管会计工作的负责人:

张静

会计机构负责人:

邱皓





合并利润表

2025年度

合并02表

单位：人民币元

项目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业总收入		262,629,509.65	258,110,217.72
其中：营业收入	1	262,629,509.65	258,110,217.72
▲利息收入			
▲保险服务收入			
▲已赚保费			
▲手续费及佣金收入			
二、营业总成本		211,947,894.91	256,415,340.38
其中：营业成本	1	167,298,046.42	199,299,710.11
▲利息支出			
▲手续费及佣金支出			
▲保险服务费用			
▲分出保费的分摊			
▲或：摊回保险服务费用			
▲承保责任损失			
▲或：分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加	2	10,381,733.12	7,311,381.57
销售费用			
管理费用	3	53,174,996.29	52,301,365.99
研发费用			
财务费用	4	10,831,118.90	-1,380,200.50
其中：利息费用		21,614,305.78	13,072,630.75
利息收入		11,855,912.55	15,309,920.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	5	11,925,260.22	2,939,658.93
投资收益（损失以“-”号填列）	6	418,495.69	176,915.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		418,495.69	176,915.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
▲汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7	-1,601.30	23,418.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8	6,259,318.18	14,162,821.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		39,273,556.81	18,597,461.93
加：营业外收入	9	810,461.16	751,570.40
其中：政府补助			
减：营业外支出	10	507,809.00	52,572.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,696,220.97	19,696,859.60
减：所得税费用	11	26,647,111.49	7,201,178.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,919,079.48	12,495,680.77
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		12,919,079.48	12,495,680.77
▲少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		12,919,079.48	12,495,680.77
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.不能转损益的保险合同金融资产变动			
6.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.可转损益的保险合同金融资产变动			
10.可转损益的分出再保险合同金融资产变动			
11.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		12,919,079.48	12,495,680.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,919,079.48	12,495,680.77
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

王康建

王康建





母公司利润表

2025年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司

单位: 人民币元

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业总收入		10,999,016.62	12,217,817.41
其中: 营业收入	1	10,999,016.62	12,217,817.41
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		28,181,529.41	22,763,997.75
其中: 营业成本	1		35,914.29
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减: 摊回保险服务费用			
△承保费用损失			
△减: 分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加		31,283.58	69,852.26
销售费用		14,067,539.35	14,471,585.27
管理费用		14,082,726.48	8,195,555.93
财务费用		15,321,996.77	10,271,693.62
其中: 利息费用		1,213,014.47	2,098,219.91
利息收入			
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益	2	113,319.91	141,165.78
投资收益(损失以“-”号填列)		15,448,495.69	11,176,915.68
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		448,495.69	176,915.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
▲汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,623,697.76	772,021.12
加: 营业外收入		178.63	
其中: 政府补助			
减: 营业外支出		500,000.00	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-2,122,919.13	772,021.12
减: 所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,122,919.13	772,021.12
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		-2,122,919.13	772,021.12
少数股东损益			
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		-2,122,919.13	772,021.12
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
△5. 不能转损益的保险合同负债变动			
6. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
△3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
△5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
△9. 可转损益的保险合同负债变动			
△10. 可转损益的分出再保险合同负债变动			
11. 其他			
△归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-2,122,919.13	772,021.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,122,919.13	772,021.12
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人:

王毅

主管会计工作的负责人:

第 7 页 共 66 页

会计机构负责人:

王毅





合并现金流量表

2025年度

企财03表

单位：人民币元

编制单位：上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司

项目	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		269,671,790.69	247,556,076.38
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保险业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		234,692.59	1,404,482.24
收到其他与经营活动有关的现金		444,980,707.55	612,221,448.67
经营活动现金流入小计		714,887,190.83	861,182,007.29
购买商品、接受劳务支付的现金		568,585,322.91	271,835,724.93
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		45,992,653.26	45,384,756.69
支付的各项税费		67,239,880.86	22,825,472.69
支付其他与经营活动有关的现金		110,473,329.64	219,559,633.38
经营活动现金流出小计		792,291,186.67	559,605,587.69
经营活动产生的现金流量净额	1	-77,403,995.84	301,576,419.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		703,900.72	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,695.00	10,087.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		16,088,805.00	
投资活动现金流入小计		16,795,400.72	10,087.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		137,457,494.11	402,877,242.36
投资支付的现金			62,750,000.00
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,797,132,921.11	
投资活动现金流出小计		1,934,590,415.22	465,627,242.36
投资活动产生的现金流量净额		-1,917,795,014.50	-465,617,155.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	15,000,000.00
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,808,578,752.23	1,112,884,435.47
收到其他与筹资活动有关的现金			9,285,112.15
筹资活动现金流入小计		2,818,578,752.23	1,137,169,547.62
偿还债务支付的现金		585,088,805.00	712,761,134.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,263,685.12	42,485,865.60
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		18,093,674.26	16,247,231.68
筹资活动现金流出小计		666,446,164.38	771,494,231.67
筹资活动产生的现金流量净额		2,152,132,587.85	365,675,315.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1	156,933,577.51	201,634,580.19
加：期初现金及现金等价物余额		1,033,010,262.94	831,375,682.75
六、期末现金及现金等价物余额	2	1,189,943,840.45	1,033,010,262.94

法定代表人：)

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

王春平

张静

王静





母公司现金流量表

2025年度

企财03表

单位：人民币元

编制单位：上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司

项目	注释号	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,099,844.00	13,509,999.44
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保险业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,271,491.41	93,058,950.23
经营活动现金流入小计		13,371,335.41	106,568,949.67
购买商品、接受劳务支付的现金		1,506,956.93	2,052,291.72
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分入再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		13,612,450.27	13,598,881.14
支付的各项税费		774,360.83	591,471.29
支付其他与经营活动有关的现金		559,405.35	92,107,367.58
经营活动现金流出小计		16,453,173.38	108,350,011.73
经营活动产生的现金流量净额	1	-3,081,837.97	-1,781,062.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		15,703,900.72	11,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		73,531,065.92	215,334,846.45
投资活动现金流入小计		89,234,966.64	226,334,846.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,428.00	101,296.81
投资支付的现金		2,000,000.00	64,750,000.00
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,367,531,470.60	18,700,000.00
投资活动现金流出小计		2,369,557,898.60	83,551,296.81
投资活动产生的现金流量净额		-2,280,322,931.96	142,783,549.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	15,000,000.00
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,687,551,470.60	418,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			9,285,112.15
筹资活动现金流入小计		2,697,551,470.60	442,985,112.15
偿还债务支付的现金		102,088,805.00	429,441,428.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,555,217.37	3,635,907.89
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		6,177,600.00	123,008,000.00
筹资活动现金流出小计		135,821,622.37	556,085,336.06
筹资活动产生的现金流量净额		2,561,729,848.23	-113,100,223.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1	278,325,078.30	27,902,263.67
加：期初现金及现金等价物余额		90,826,597.24	62,924,333.57
六、期末现金及现金等价物余额	2	369,151,675.54	90,826,597.24

法定代表人：

王春建

主管会计工作的负责人：

王春建

会计机构负责人：

王春建



合并所有者权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

项	母公司所有者权益										所有者权益合计			
	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	一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
	股本	其他	优先股	永续债										
一、上年年末余额	1,055,000,000.00				2,815,658,923.47						97,033,419.47	3,967,692,352.94		3,967,692,352.94
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	1,055,000,000.00				2,815,658,923.47						97,033,419.47	3,967,692,352.94		3,967,692,352.94
三、本年年末余额	10,000,000.00				352,164,209.03						12,919,079.48	12,919,079.48		371,334,584.25
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000.00				352,164,209.03							362,164,209.03		362,164,209.03
1. 所有者投入的普通股	10,000,000.00											10,000,000.00		10,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 专项储备提取和使用					352,164,209.03							352,164,209.03		352,164,209.03
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中：法定盈余公积														
任意盈余公积														
储备基金														
企业发展基金														
专项储备														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	1,055,000,000.00				3,167,823,132.50						105,204,784.72	4,325,025,937.22		4,325,025,937.22

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：




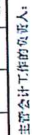
合并所有者权益变动表 (续)

2025年度

附件04表
单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)		资本公积		库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
	优先股	普通股	其他权益工具	其他		其他权益工具	其他						
一、上年年末余额	1,000,000,000.00		2,519,426,949.95							86,000,067.00	3,635,427,017.56	3,635,427,017.56	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	1,000,000,000.00		2,519,426,949.95							86,000,067.00	3,635,427,017.56	3,635,427,017.56	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	15,000,000.00		261,748,287.51							11,033,351.87	290,781,639.38	290,781,639.38	
(一)综合收益总额										12,495,890.77	12,495,890.77	12,495,890.77	
(二)所有者投入和减少资本	15,000,000.00		261,748,287.51								279,748,287.51	279,748,287.51	
1.所有者投入的普通股	15,000,000.00										15,000,000.00	15,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.限售股份转让收入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
(四)利润分配										-1,462,328.90	-1,462,328.90	-1,462,328.90	
1.提取盈余公积													
其中：法定盈余公积													
任意盈余公积													
储备基金													
企业发展基金													
利润归还权益													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配										-1,462,328.90	-1,462,328.90	-1,462,328.90	
4.其他													
(五)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积													
4.盈余公积补亏													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他综合收益结转留存收益													
四、本年年末余额	1,015,000,000.00		2,815,658,533.47							97,033,419.47	3,957,692,352.94	3,957,692,352.94	

法定代表人： 

主管会计工作的负责人： 

会计机构负责人： 



母公司所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

项 目	母公司所有者权益										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 优先股	其他	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		小计
一、上年年末余额	1,045,000,000.00			534,494,124.18						-7,699,042.30	1,571,795,081.88	1,571,795,081.88
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	1,045,000,000.00			534,494,124.18						-7,699,042.30	1,571,795,081.88	1,571,795,081.88
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	10,000,000.00									-5,871,622.36	-4,128,376.64	-4,128,376.64
(一)综合收益总额										-2,122,919.13	-2,122,919.13	-2,122,919.13
(二)所有者投入和减少资本	10,000,000.00									10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
1.所有者投入的普通股	10,000,000.00									10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四)利润分配												
1.提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
盈余公积												
企业奖励基金												
利润留存拟派												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(五)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积												
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												
四、本年年末余额	1,055,000,000.00			534,494,124.18						-13,570,665.66	1,575,923,458.52	1,575,923,458.52

注：带+科目为高新技术企业专用；带-科目为外商投资企业专用。

法定代表人： 

主管会计工作的负责人： 

会计机构负责人： 



母公司所有者权益变动表 (续)

单位: 人民币元

2025年度

项 目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计	
	实收资本(或股本)		资本公积		库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		少数股东权益
	优先股	普通股	其他权益工具	其他								
一、上年年末余额	1,020,000,000.00		534,494,124.18						-7,008,734.52	1,557,485,389.66		1,557,485,389.66
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,020,000,000.00		534,494,124.18						-7,008,734.52	1,557,485,389.66		1,557,485,389.66
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)	15,000,000.00								-690,307.78	14,309,692.22		14,309,692.22
(一) 综合收益总额									772,021.12	772,021.12		772,021.12
(二) 所有者投入和减少资本	15,000,000.00									15,000,000.00		15,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	15,000,000.00									15,000,000.00		15,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 利用专项储备												
(四) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
其中: 法定公积金												
任意公积金												
2. 应付股利												
3. 盈余公积补亏												
4. 其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积												
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												
四、本年年末余额	1,045,000,000.00		534,494,124.18						-7,699,042.30	1,571,795,081.88		1,571,795,081.88



编制单位: 上海嘉定住欣建设发展(集团)有限公司

注: 带A科目为金融类企业专用; 带B科目为外商投资企业专用。

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司

财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

一、公司的基本情况

上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司（以下简称公司或本公司）系经上海市市场监督管理局批准，由上海市嘉定区国有资产监督管理委员会发起设立，于 2017 年 10 月 24 日在上海市嘉定区市场监督管理局登记注册，位于上海市。公司现持有统一社会信用代码为 91310114MA1GUBFN09 的营业执照，注册资本 105,500 万元，营业期限为 2017-10-24 至 2047-10-23。本公司注册地为上海市嘉定区平城路 955 弄 3 号 606 室。

本公司属房地产业行业。主要经营活动房地产开发经营，保障性住房开发经营，租赁住房开发经营，公共租赁住房运营管理，房地产经纪，受托房屋租赁，资产管理，投资管理，物业管理，房屋修缮工程，直管公有房屋授权经营管理，国有房屋征收补偿安置，旧区改造。

本财务报表于 2026 年 3 月 31 日经本公司管理层批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果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

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，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。

(四) 企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照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。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

(五) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。



(六) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(七) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用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。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资



采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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

采用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。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。



2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时,相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,终止确认该金融资产,并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,继续确认所转移的金融资产。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:(1)未保留对该金融资产控制的,终止确认该金融资产,并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债;(2)保留了对该金融资产控制的,按照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。

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)所转移金融资产在终止确认日的账面价值;(2)因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收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债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分,且该被转移部分整体满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分之间,按照转移日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,与原直接计入其他综合收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债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

(1) 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;

(2) 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,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法



由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

（1）金融负债与权益工具的区分

1) 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，则该合同义务符合金融负债的定义。

2) 如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，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公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是公司的金融负债；如果是后者，该工具是公司的权益工具。

（2）金融负债与权益工具的会计处理

1) 金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

2) 金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。公司对权益工具持有方的分配作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

（八）应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项



组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	款项性质	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
应收账款——应收政府款项组合		
应收账款——应收租金水电费款项		
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	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
其他应收款——关联方组合		
其他应收款——应收押金保证金备用金代收代付款项组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	0.50	0.50
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00
3-4 年	80.00	80.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

(九) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。



3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报



表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 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，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

5. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各



个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表



中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十一) 投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销。

类别	使用寿命	预计净残值率(%)
房屋及建筑物	769 月/795 月/802 月/840 月/20 年/30 年	5.00

资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价方法和后续支出的会计处理方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物(托管公房未计提折旧)	年限平均法	20	3.00-5.00	4.75-4.85
办公设备	年限平均法	5	3.00-5.00	19.00-19.40
电子设备	年限平均法	5	3.00-5.00	19.00-19.40
运输工具	年限平均法	5	3.00-5.00	19.00-19.40
经营家具	年限平均法	5	3.00-5.00	19.00-19.40

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十三) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使



用状态但尚未办理竣工决算的,先按估计价值转入固定资产,待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值,但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日,有迹象表明在建工程发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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,在发生时确认为费用,计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时,开始资本化:1) 资产支出已经发生;2) 借款费用已经发生;3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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,并且中断时间连续超过 3 个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十五) 无形资产

1. 无形资产包括软件、车辆牌照及土地使用权等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体如下:

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
-----	------------	------



项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	按预期受益期限确定使用寿命为 10 年	直线法
车辆牌照	按预期受益期限确定使用寿命无固定期限	不摊销
土地使用权	按预期受益期限确定使用寿命为 795 月/802 月	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(十六) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十七) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(十八) 职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：



1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的所属期间。同时, 对设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: (1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划的有关规定进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划的有关规定进行会计处理, 为简化相关会计处理, 将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十九) 收入

1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时, 属于在某一时段内履行履约义务, 否则, 属于在某一时点履行履约义务: (1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益; (2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品; (3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且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, 公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进



度不能合理确定时,已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务,在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,公司考虑下列迹象:(1) 公司就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;(2) 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) 公司已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;(5) 客户已接受该商品;(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 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。

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

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

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

(二十) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认:(1) 公司能够满足政府补助所附的条件;(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益



的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十一) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的



差额计提相应的减值准备。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额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，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期内无会计估计变更。

(二) 会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本报告期内无重大前期会计差错更正。



六、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
上海当湖工程管理有限公司	20%
上海馨厦商城市场经营管理有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

1. 根据财政部国家税务总局《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),自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加;对小型微利企业减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税,延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

2. 根据财政部国家税务总局《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12 号),自 2016 年 2 月 1 日起将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围,由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元)的缴纳义务人,扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元)的缴纳义务人。

3. 根据财政部国家税务总局《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号)对公租房建设期间用地及公租房建成后占地,免征城



镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。子公司上海市嘉定区公共租赁住房运营有限公司的公租房免征城镇土地使用税、印花税、房产税，取得的租金收入，免征增值税。

七、企业合并及合并财务报表

子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	上海嘉定城发置业有限公司	一级	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业
2	上海嘉定保障性住房有限公司[注]	一级	境内非金融子企业	上海	上海	租赁业
3	上海嘉住住房租赁运营有限公司	一级	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业
4	上海当湖工程管理有限公司	一级	境内非金融子企业	上海	上海	专业技术服务业
5	上海嘉房置业发展有限公司	一级	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业
6	上海嘉黄房产开发有限公司	二级	境内非金融子企业	上海	上海	房地产业
7	上海馨厦商城市场经营管理有限公司	二级	境内非金融子企业	上海	上海	商业服务业
8	上海嘉定朱桥开发建设有限公司	一级	境内非金融子企业	上海	上海	土地管理业
9	上海嘉住城市更新建设有限公司	一级	境内非金融子企业	上海	上海	土地管理业

(续上表)

实收资本	认缴持股比例(%)	实缴持股比例(%)	享有的表决权比例(%)	投资额	取得方式
360,000,000.00	100.00	100.00	100.00	357,934,936.19	同控合并
600,000,000.00	100.00	100.00	100.00	736,388,331.09	同控合并
542,000,000.00	100.00	100.00	100.00	542,000,000.00	设立
2,000,000.00	100.00	100.00	100.00	18,299,008.04	同控合并
50,000,000.00	100.00	100.00	100.00	411,250,804.30	同控合并
5,000,000.00	100.00	100.00	100.00	5,000,000.00	同控合并



5,000,000.00	100.00	100.00	100.00	5,000,000.00	同控合并
4,000,000.00	100.00	100.00	100.00	4,000,000.00	设立
	100.00	100.00	100.00		设立

注：原名上海市嘉定区公共租赁住房运营有限公司

八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	2,694.00	309.00
银行存款	1,192,471,434.44	1,035,288,862.89
其他货币资金		3,300,000.00
合 计	1,192,474,128.44	1,038,589,171.89

(2) 其他说明

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末数	期初数
计提的存款利息	2,530,287.99	2,278,908.95
保函保证金		3,300,000.00
合 计	2,530,287.99	5,578,908.95

2. 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,797,097.62	2,097.28	1,335,965.20	1,141.58
1-2 年	6,476.00	647.60	9,450.00	9,450.00
2-3 年	9,450.00	9,450.00		
合 计	1,813,023.62	12,194.88	1,345,415.20	10,591.58

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款



类别	期末数				
	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应收账款	9,450.00	0.52	9,450.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,803,573.62	99.48	2,744.88	0.15	1,800,828.74
其中：账龄组合	425,931.30	23.49	2,744.88	0.64	423,186.42
其他组合	1,377,642.32	75.99			1,377,642.32
合计	1,813,023.62	—	12,194.88	0.67	1,800,828.74

(续上表)

类别	期初数				
	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应收账款	9,450.00	0.70	9,450.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,335,965.20	99.30	1,141.58	0.09	1,334,823.62
其中：账龄组合	228,316.00	16.97	1,141.58	0.50	227,174.42
其他组合	1,107,649.20	82.33			1,107,649.20
合计	1,345,415.20	—	10,591.58	0.79	1,334,823.62

(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
杨萌租金	9,450.00	9,450.00	100.00	预计无法收回
小计	9,450.00	9,450.00	100.00	

(4) 期末采用组合计提坏账准备的应收账款

1) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	419,455.30	0.50	2,097.28	228,316.00	0.50	1,141.58
1-2 年	6,476.00	10.00	647.60			
小计	425,931.30	0.64	2,744.88	228,316.00	0.50	1,141.58



2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收租金 水电费款项	1,377,642.32			1,107,649.20		
小计	1,377,642.32			1,107,649.20		

(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	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海裕湾兆业房地产开发有限公司	336,188.00	18.54	1,680.94
上海建工五建集团有限公司	189,997.29	10.48	
上海嘉城物业管理有限公司	171,293.28	9.45	
上海广厦物业管理有限公司	152,135.45	8.39	
上海翔房物业管理有限公司	85,341.36	4.71	
小计	934,955.38	51.57	1,680.94

3. 预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	840,745.56	35.37		2,647,258.00	79.96	
1至2年	874,924.53	36.81		656,943.40	19.84	
2至3年	655,943.40	27.60		6,463.90	0.20	
3至4年	5,140.36	0.22				
合计	2,376,753.85	100.00		3,310,665.30	100.00	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
江苏瀚远科技股份有限公司	1,687,467.93	71.00	
上海普乐万士城实业有限公司	537,831.60	22.63	



上海鑫震实业有限公司	70,509.45	2.97	
上海精典规划建筑设计有限公司	34,527.00	1.45	
上海百旺金赋科技有限公司	12,264.15	0.52	
小 计	2,342,600.13	98.57	

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6,062,253.12	8,681,378.90
合 计	6,062,253.12	8,681,378.90

(2) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	4,209,596.62		2,744,199.27	
1-2年	1,452,669.50		4,951,379.63	
2-3年	399,987.00			
3-4年			978,000.00	
5年以上			258,608.00	250,808.00
合 计	6,062,253.12		8,932,186.90	250,808.00

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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					
按组合计提坏账准 备的其他应收款项	6,062,253.12	100.00			6,062,253.12
合 计	6,062,253.12	—		—	6,062,253.12



(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	250,808.00	2.81	250,808.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款项	8,681,378.90	97.19			8,681,378.90
合 计	8,932,186.90	——	250,808.00	——	8,681,378.90

3) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收押金、保证金、备用金、代收代付款项组合	6,062,253.12			8,681,378.90		
小 计	6,062,253.12			8,681,378.90		

4) 坏账准备变动情况

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)	
期初数			250,808.00	250,808.00
期初数在本期	——	——	——	
—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			250,808.00	250,808.00
其他变动				



期末数				
-----	--	--	--	--

5) 本期实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
戴利明	动迁补偿款	151,890.00	预计无法收回	公司经理层会议审批	否
刘家宝	动迁补偿款	98,918.00	预计无法收回	公司经理层会议审批	否
小 计	——	250,808.00	——	——	——

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海市嘉定区安亭镇人民政府	代收代付款	1,988,286.40	1 年以内	32.80	
旧住房改造费用	代收代付款	1,000,712.03	1 年以内	16.51	
代垫泰东佳苑业主维修基金	代垫款项	425,062.15	1-2 年	7.01	
安亭镇动迁办	动迁补偿款	399,987.00	2-3 年	6.60	
南华一村往来款	代收代付款	324,793.57	1 年以内	5.36	
小 计	——	4,138,841.15	——	68.28	

5. 存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	4,023,584.41		4,023,584.41	4,023,584.41		4,023,584.41
开发成本	2,226,318,960.15		2,226,318,960.15	1,622,761,495.66		1,622,761,495.66
合 计	2,230,342,544.56		2,230,342,544.56	1,626,785,080.07		1,626,785,080.07

(2) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额 61,998,981.59 元。



6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
增值税留抵税额	123,691,053.47	109,983,166.56
预交税金	119,378.78	4,669,011.15
合 计	123,810,432.25	114,652,177.71

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对联营企业投资	154,951,719.21	-255,405.03		154,696,314.18
小 计	154,951,719.21	-255,405.03		154,696,314.18

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初数	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
上海地产北虹桥开发建设有限公司	150,000,000.00	147,498,450.81			380,003.19	
上海合创永昌建设管理有限公司	5,000,000.00	7,453,268.40			-635,408.22	
合 计	155,000,000.00	154,951,719.21			-255,405.03	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
上海地产北虹桥开发建设有限公司					147,878,454.00	
上海合创永昌建设管理有限公司					6,817,860.18	
合 计					154,696,314.18	



8. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值合计	3,126,925,562.07	1,198,018,453.23	5,618,668.96	4,319,325,346.34
其中：房屋、建筑物	3,126,925,562.07	1,198,018,453.23	5,618,668.96	4,319,325,346.34
累计折旧和累计摊销合计	235,650,202.76	55,421,017.64		291,071,220.40
其中：房屋、建筑物	235,650,202.76	55,421,017.64		291,071,220.40
投资性房地产账面净值合计	2,891,275,359.31	—	—	4,028,254,125.94
其中：房屋、建筑物	2,891,275,359.31	—	—	4,028,254,125.94
投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
投资性房地产账面价值合计	2,891,275,359.31	—	—	4,028,254,125.94
其中：房屋、建筑物	2,891,275,359.31	—	—	4,028,254,125.94

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	12,166,858.40	历史遗留问题
房屋建筑物	9,981,081.64	新增房产产证尚未办理

9. 固定资产

项 目	期末数	期初数
固定资产	343,175,358.61	310,911,980.63
固定资产清理		
合 计	343,175,358.61	310,911,980.63

(1) 固定资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值小计	388,676,041.40	76,793,526.13	16,876,688.52	448,592,879.01
其中：房屋及建筑物	279,891,130.18	4,222,470.70	16,500,909.06	267,612,691.82
运输工具	4,733,772.53			4,733,772.53
电子设备	1,215,517.07	93,429.24		1,308,946.31



办公设备	4,038,034.62	40,432,649.12	141,979.00	44,328,704.74
经营家具	98,797,587.00	31,588,879.07	233,800.46	130,152,665.61
机器设备		456,098.00		456,098.00
累计折旧小计	77,764,060.77	28,020,953.70	367,494.07	105,417,520.40
其中：房屋及建筑物	5,425,457.24	646,615.26		6,072,072.50
运输工具	4,477,376.22	7,954.56		4,485,330.78
电子设备	1,009,625.58	80,024.00		1,089,649.58
办公设备	3,187,970.39	3,888,848.76	137,012.03	6,939,807.12
经营家具	63,663,631.34	23,339,738.88	230,482.04	86,772,888.18
机器设备		57,772.24		57,772.24
固定资产账面价值小计	310,911,980.63	—	—	343,175,358.61
其中：房屋及建筑物	274,465,672.94	—	—	261,540,619.32
运输工具	256,396.31	—	—	248,441.75
电子设备	205,891.49	—	—	219,296.73
办公设备	850,064.23	—	—	37,388,897.62
经营家具	35,133,955.66	—	—	43,379,777.43
机器设备		—	—	398,325.76

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
直管公房	232,518,327.35	历史遗留问题
小 计	232,518,327.35	

10. 在建工程

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
保障性租赁住房				1,333,868,808.96		1,333,868,808.96
合 计				1,333,868,808.96		1,333,868,808.96

(1) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入投资性房地产	其他减少[注]	期末数
------	-----	-----	------	----------	---------	-----



保障性租赁住房		1,333,868,808.96	111,213,914.71	904,223,779.67	540,858,944.00	
小计		1,333,868,808.96	111,213,914.71	904,223,779.67	540,858,944.00	

(续上表)

项目名称	工程累计投入占 预算比例(%)	工程进 度(%)	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化年率(%)	资金 来源
保障性租赁住房		100.00	54,564,563.78	19,812,181.79	2.18	自筹
小计		100.00	54,564,563.78	19,812,181.79	2.18	

[注]房产用作保障性租赁住房，原在建工程中的土地结转至无形资产核算

11. 使用权资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值合计	59,453,109.39		12,794,860.49	46,658,248.90
其中：房屋及建筑物	2,313,889.56		2,313,889.56	
家具家电	57,139,219.83		10,480,970.93	46,658,248.90
累计折旧合计	39,034,689.36	10,745,076.25	12,677,187.67	37,102,577.94
其中：房屋及建筑物	1,851,111.66	347,083.43	2,198,195.09	
家具家电	37,183,577.70	10,397,992.82	10,478,992.58	37,102,577.94
使用权资产账面价值合计	20,418,420.03	—	—	9,555,670.96
其中：房屋及建筑物	462,777.90	—	—	
家具家电	19,955,642.13	—	—	9,555,670.96

12. 无形资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原价合计	6,539,322.84	541,850,944.00		548,390,266.84
其中：软件	6,243,522.84	992,000.00		7,235,522.84
车辆牌照	295,800.00			295,800.00
土地使用权		540,858,944.00		540,858,944.00
累计摊销额合计	2,497,413.45	3,059,800.86		5,557,214.31
其中：软件	2,497,413.45	730,780.26		3,228,193.71



车辆牌照				
土地使用权		2,329,020.60		2,329,020.60
账面价值合计	4,041,909.39	—	—	542,833,052.53
其中：软件	3,746,109.39	—	—	4,007,329.13
车辆牌照	295,800.00	—	—	295,800.00
土地使用权		—	—	538,529,923.40

13. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销
装修费	143,036,477.24	2,502,062.25	23,661,733.82
合 计	143,036,477.24	2,502,062.25	23,661,733.82

(续上表)

项 目	其他减少	期末数	其他减少的原因
装修费	18,352.80	121,858,452.87	转入固定资产
合 计	18,352.80	121,858,452.87	转入固定资产

14. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
城中村改造项目成本	1,864,020,686.12	
合 计	1,864,020,686.12	

15. 应付账款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含，下同）	150,033,865.65	1,630,205.21
1-2 年		2,593.26
合 计	150,033,865.65	1,632,798.47

16. 预收款项

(1) 账龄分析



项 目	期末数	期初数
1 年以内 (含 1 年)	20,713,669.31	14,084,039.07
1 年以上	14,108,708.00	14,388,408.32
合 计	34,822,377.31	28,472,447.39

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末数	未结转原因
上海市嘉定区安亭镇人民政府	14,108,708.00	房屋尚未交付
小 计	14,108,708.00	——

17. 合同负债

项 目	期末数	期初数
成本预付款		1,671,120.74
合 计		1,671,120.74

18. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	6,325,368.80	39,826,006.85	39,602,644.65	6,548,731.00
离职后福利—设定提存计划		6,583,248.11	6,583,248.11	
合 计	6,325,368.80	46,409,254.96	46,185,892.76	6,548,731.00

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	6,324,428.00	31,283,073.54	31,058,770.54	6,548,731.00
职工福利费		1,070,632.15	1,070,632.15	
社会保险费		2,711,033.33	2,711,033.33	
其中：医疗保险费及生育保险费		2,629,466.58	2,629,466.58	
工伤保险费		81,566.75	81,566.75	
住房公积金		3,503,991.00	3,503,991.00	
工会经费和职工教育经费	940.80	613,177.44	614,118.24	



其他非货币性福利		9,205.81	9,205.81	
其他短期薪酬		634,893.58	634,893.58	
小计	6,325,368.80	39,826,006.85	39,602,644.65	6,548,731.00

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		4,677,398.41	4,677,398.41	
失业保险费		146,171.50	146,171.50	
企业年金缴费		1,759,678.20	1,759,678.20	
小计		6,583,248.11	6,583,248.11	

19. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	416,068.84	2,360,496.24
企业所得税	6,645,361.37	31,398,296.31
城市维护建设税	19,143.11	3,299.46
房产税	1,222,709.25	1,263,434.74
土地使用税	163,177.95	179,989.87
个人所得税	47,515.39	402,907.15
教育费附加(含地方教育附加)	16,585.50	2,356.76
印花税	19,740.94	434,383.15
合计	8,550,302.35	36,045,163.68

20. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付利息	17,457,000.03	7,200,000.00
应付股利		
其他应付款项	1,878,024,239.59	1,614,823,753.78
合计	1,895,481,239.62	1,622,023,753.78

(2) 应付利息



项 目	期末数	期初数
企业债券利息	17,457,000.03	7,200,000.00
小 计	17,457,000.03	7,200,000.00

(3) 其他应付款项

1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末数	期初数
押金及保证金	26,305,991.02	23,741,186.24
代扣四金	237,256.08	354,359.63
往来款	120,427,477.23	154,326,167.22
代收代付	1,684,305,526.00	1,338,960,400.00
预提费用	4,657,962.00	5,518,620.36
动迁补偿款及国资剥离款	40,233,552.02	88,596,311.62
其他	1,856,475.24	3,326,708.71
小 计	1,878,024,239.59	1,614,823,753.78

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末数	未偿还原因
上海新申房产建设有限公司	91,098,152.27	合作项目未结束
上海市嘉定区安亭镇人民政府	363,960,240.00	项目未结束
上海嘉定工业区开发(集团)有限公司	711,890,000.00	项目未结束
上海市嘉定区安亭镇财政所	257,460,000.00	项目未结束
小 计	1,424,408,392.27	——

21. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	154,332,166.85	334,765,136.10
1 年内到期的租赁负债	7,288,656.08	11,422,833.33
合 计	161,620,822.93	346,187,969.43

22. 长期借款



项 目	期末数	期初数
抵押借款	429,158,182.95	875,880,740.31
保证借款	1,791,462,665.60	86,000,000.00
信用借款	668,761,373.61	584,011,534.62
减：一年内到期的长期借款	154,332,166.85	334,765,136.10
合 计	2,735,050,055.31	1,211,127,138.83

23. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
公司债	1,272,756,141.33	397,517,659.56
合 计	1,272,756,141.33	397,517,659.56

(2) 其他说明

本公司于 2024 年 4 月 29 日发行总额为 4 亿元的公司债，发行期限为 5 年，采用网下向专业投资者询价簿记的方式发行，票面利率为 2.7%；本公司于 2025 年 3 月 17 日发行总额为 3.4 亿元的公司债，发行期限为 5 年，采用网下向专业投资者询价簿记的方式发行，票面利率为 2.54%；本公司于 2025 年 9 月 15 日发行总额为 5.4 亿元的公司债，发行期限为 5 年，采用网下向专业投资者询价簿记的方式发行，票面利率为 2.40%。

24. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	12,164,355.40	24,044,514.32
减：未确认的融资费用	507,410.41	1,442,164.49
重分类至一年内到期的非流动负债	7,288,656.08	11,422,833.33
租赁负债净额	4,368,288.91	11,179,516.50

25. 长期应付款

项 目	期初数	期末数
长期应付款	354,467.35	128,986.30



专项应付款	21,645,145.43	31,853,695.84
合 计	21,999,612.78	31,982,682.14

(1) 长期应付款项期末余额较大的项目

项 目	期末数	期初数
云雷智能家具(江苏)有限公司	92,089.90	77,394.10
上海华樽家具制造有限公司	64,773.00	
上海震雅实业有限公司	65,256.00	
上海造极建筑装饰工程有限公司	62,230.50	36,888.00
登峰造极家居科技(上海)有限公司	37,000.00	
上海蓝宫装饰设计工程有限公司	14,704.20	14,704.20
小 计	336,053.60	128,986.30

(2) 专项应付款期末余额较大的项目

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府拨款	31,853,695.84	332,000.00	10,540,550.41	21,645,145.43
小 计	31,853,695.84	332,000.00	10,540,550.41	21,645,145.43

26. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助		1,060,000.00	57,772.24	1,002,227.76
合 计		1,060,000.00	57,772.24	1,002,227.76

(2) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	1,060,000.00
其中：计入递延收益	1,060,000.00
合 计	1,060,000.00

(3) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	57,772.24	



合 计	57,772.24	
-----	-----------	--

27. 实收资本

(1) 增减变动情况

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	1,045,000,000.00	—	10,000,000.00		1,055,000,000.00	—
上海市嘉定区国有资产监督管理委员会	1,045,000,000.00	100.00	10,000,000.00		1,055,000,000.00	100.00

(2) 其他说明

截至 2025 年末，公司资本金实缴数为 1,055,000,000.00 元，已足额缴纳注册资本。

28. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本（股本）溢价	16,800,000.00			16,800,000.00
其他资本公积	2,798,858,933.47	368,022,757.79	15,858,548.76	3,151,023,142.50
合 计	2,815,658,933.47	368,022,757.79	15,858,548.76	3,167,823,142.50

(2) 其他说明

1) 2025 年上海嘉房置业发展有限公司将直管公房拆迁获得的补偿款计入资本公积，共 78,981,761.08 元。

2) 2025 年上海嘉房置业发展有限公司将被拆迁及出售的直管公房入账成本溢价部分从资本公积中扣减，共 15,858,548.76 元。

3) 2025 年上海嘉定保障性住房有限公司接受上海市嘉定区住房保障和房屋管理局资产划拨，价值为 289,040,996.71 元，分别计入投资性房地产及资本公积。

29. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
本期期初余额	97,033,419.47	86,000,067.60



本期增加额	12,919,079.48	12,495,680.77
其中：本期净利润转入	12,919,079.48	12,495,680.77
本期减少额	3,748,704.23	1,462,328.90
其中：应付现金股利或利润	3,748,704.23	1,462,328.90
本期期末余额	106,203,794.72	97,033,419.47

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入、营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	260,468,150.64	163,959,891.42	256,359,973.75	197,144,482.32
其他业务	2,161,750.01	3,338,155.00	1,780,273.97	1,065,228.09
合计	262,629,900.65	167,298,046.42	258,140,247.72	198,209,710.41

(2) 合同产生的收入情况

合同分类	本部	城发置业	公租房运营	租赁运营	当湖	嘉房	合计
租金			181,186,051.29	7,115,101.86		44,348,912.93	232,650,066.08
安置房业务						5,489,703.30	5,489,703.30
项目管理费用	10,999,016.02	2,193,363.83					13,192,379.85
标书费					594,813.70		594,813.70
咨询代理费用					6,621,290.15		6,621,290.15
中标服务费					1,919,897.56		1,919,897.56
其他			2,094,329.33	67,420.68			2,161,750.01
合计	10,999,016.02	2,193,363.83	183,280,380.62	7,182,522.54	9,136,001.41	49,838,616.23	262,629,900.65

2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
房产税	9,039,088.15	5,528,159.81
车船税	1,020.00	1,020.00



土地使用税	867,699.41	884,041.88
城市维护建设税	179,848.93	205,466.97
教育费附加	83,318.01	97,022.70
地方教育附加	55,575.06	59,943.00
其他	158,183.86	538,730.21
合 计	10,384,733.42	7,314,384.57

3. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	45,948,485.01	44,421,067.84
固定资产折旧	1,003,922.45	934,865.33
经营租赁租金	377,083.43	462,777.92
无形资产摊销	713,860.38	572,705.29
长期待摊费用摊销	894,554.46	867,155.04
劳务费	251,404.00	267,795.28
办公费	954,441.41	932,324.45
中介机构及咨询费用	950,671.83	1,524,553.66
水电费	640,389.42	631,844.19
邮电通信费	214,840.24	218,248.67
车辆费用	170,285.21	200,343.78
修理费	91,921.29	93,607.91
其他	1,262,137.16	1,174,076.54
合 计	53,473,996.29	52,301,365.90

4. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	20,679,551.70	11,695,004.98
减：利息收入	11,885,942.55	15,399,920.67
未确认融资费用	934,754.08	1,377,625.27



手续费	1,102,755.57	947,089.92
合 计	10,831,118.80	-1,380,200.50

5. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	是否为政府补助
保障房租赁业务发展试点补贴	10,540,550.41	2,060,000.00	是
廉租房实物配租补贴	339,582.00	358,517.00	是
招商引税奖励资金等	317,772.24	331,000.00	是
失业保险稳岗补贴费	1,500.00	155,992.50	是
个人所得税扣缴税款手续费	9,687.93	14,667.37	否
残疾人就业保障金	17,741.00	11,661.90	是
维修基金		5,208.87	否
用人单位一次性吸纳就业补贴	2,000.00	2,000.00	是
进项税加计抵减	6,446.64	611.29	否
应急中心业务奖励	690,000.00		是
合 计	11,925,280.22	2,939,658.93	——
其中：政府补助	11,909,145.65	2,919,171.40	——

6. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	448,495.69	176,945.68
合 计	448,495.69	176,945.68

7. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
应收账款坏账损失	-1,603.30	23,448.78
合 计	-1,603.30	23,448.78



8. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置利得	6,259,378.48	14,162,821.20
合 计	6,259,378.48	14,162,821.20

9. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
质量问题补偿款		500,000.00	
违约赔偿收入	802,959.07	220,191.80	802,959.07
无需支付款项	15,664.20		15,664.20
其他	21,840.89	31,378.60	21,840.89
合 计	840,464.16	751,570.40	840,464.16

10. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	500,000.00		500,000.00
无法收回款项	7,800.00		7,800.00
非流动资产毁损报废损失		52,572.73	
合 计	507,800.00	52,572.73	507,800.00

11. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	26,687,141.49	7,201,178.83
合 计	26,687,141.49	7,201,178.83

(三) 其他信息

1. 借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额为 50,037,302.77 元。

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 2.38%。



2. 租赁

公司作为承租人

项 目	金 额
租赁负债的利息费用	934,754.08
与租赁相关的总现金流出	11,523,900.01

3. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,530,287.99	计提的银行存款利息
其他非流动资产	70,225,944.45	2 年期定期存款及计提的利息
无形资产	155,384,271.75	作为合同编号为 0593220012302023008 的《固定资产贷款合同》的抵押物,为主债权 15,138.00 万元提供抵押担保
存货-菊园社区 42-06 地块动迁安置房项目	1,210,310,505.82	作为合同编号为 2100202101100002700 的《人民币资金银团贷款合同》的抵押物,为主债权 126,000.00 万元提供抵押担保
合 计	1,438,451,010.01	

(四) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	12,919,079.48	12,495,680.77
加: 资产减值损失		
信用减值损失	1,603.30	-23,448.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,962,978.76	78,957,760.56
使用权资产折旧	10,745,076.25	12,628,562.21
无形资产摊销	3,059,800.86	572,705.29
长期待摊费用摊销	23,661,733.82	25,740,771.14
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)	-6,259,378.48	-14,162,821.20
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		44,634.73



公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	21,614,305.78	13,072,630.25
投资损失(收益以“-”号填列)	-448,495.69	-176,945.68
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)	-580,143,689.66	-130,409,435.41
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-6,158,175.22	-33,865,313.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	370,641,164.96	336,701,639.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-77,403,995.84	301,576,419.60
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,189,943,840.45	1,033,010,262.94
减: 现金的期初余额	1,033,010,262.94	831,375,682.75
现金及现金等价物净增加额	156,933,577.51	201,634,580.19

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
(1) 现金	1,189,943,840.45	1,033,010,262.94
其中: 库存现金	2,694.00	309.00
可随时用于支付的银行存款	1,189,941,146.45	1,033,009,953.94
(2) 期末现金及现金等价物余额	1,189,943,840.45	1,033,010,262.94

九、或有事项

1. 2024 年 10 月 16 日, 本公司和上海嘉定交通发展集团有限公司签订《互为担保协议》, 约定相互担保期限 10 年(自 2025 年 4 月 22 日至 2035 年 4 月 21 日止), 协议担保额度 5 亿元人民币。截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司实际担保余额为 0.00 元。

2. 2021 年 7 月 9 日, 本公司和上海地产北虹桥企业发展有限公司, 上海地产(集团)有限公司、上海聚虹投资管理有限公司共同为上海地产北虹桥开发建设有限公司的上海市嘉定区江桥镇北虹桥城中村改造项目银团贷款 104 亿元提供担保, 担保额度为贷款金额的



5%即 5.2 亿元，担保期限至全部债务履行期限届满之日起三年。截至 2025 年 12 月 31 日，实际银团贷款提款金额为 5,477,260,000.00 元，按贷款金额的 5%计算，实际担保余额 273,863,000.00 元。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表出具日，本企业无应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
上海市嘉定区国有资产监督管理委员会	上海	-	-	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司有关信息

本公司子公司的情况详见附注七。

(三) 合营企业和联营企业有关信息

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注八(一)7 之说明。

十二、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,375,184,175.27	60,491,984.71
合 计	2,375,184,175.27	60,491,984.71

(2) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项



账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	2,333,609,337.58		24,401,390.38	
1-2 年	5,508,286.36		7,705,543.85	
2-3 年	7,705,543.85		28,385,050.48	
3-4 年	28,361,007.48			
合 计	2,375,184,175.27		60,491,984.71	

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款项	2,375,184,175.27	100.00			2,375,184,175.27
合 计	2,375,184,175.27	—		—	2,375,184,175.27

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款项	60,491,984.71	100.00			60,491,984.71
合 计	60,491,984.71	—		—	60,491,984.71

3) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收关联方组合	2,375,184,175.27			60,491,984.71		
小 计	2,375,184,175.27			60,491,984.71		

4) 按欠款方归集的期末余额较大的项目应收款项情况



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海嘉定朱桥开发建设有限公司	拆借款	1,125,832,964.98	1 年以内	47.40	
上海嘉住城市更新建设有限公司	拆借款	668,116,951.60	1 年以内	28.13	
上海嘉定城发置业有限公司	拆借款	538,118,659.73	1 年以内	22.66	
上海嘉住住房租赁运营有限公司	拆借款	42,685,313.58	0-4 年	1.80	
上海嘉定保障性住房有限公司	财务人工成本分摊费	232,658.28	1 年以内	0.01	
小 计	—	2,374,986,548.17	—	100.00	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	2,067,873,079.62	2,000,000.00		2,069,873,079.62
对联营企业投资	154,951,719.21	-255,405.03		154,696,314.18
小 计	2,222,824,798.83	1,744,594.97		2,224,569,393.80
减：长期股权投资减值准备				
合 计	2,222,824,798.83	1,744,594.97		2,224,569,393.80

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初数	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合 计	2,224,873,079.62	2,222,824,798.83	2,000,000.00		-255,405.03	
一、子公司						
上海嘉定保障性住房有限公司	736,388,331.09	736,388,331.09				



上海嘉房置业发展有限公司	411,250,804.30	411,250,804.30			
上海嘉定城发置业有限公司	357,934,936.19	357,934,936.19			
上海嘉住住房租赁运营有限公司	542,000,000.00	542,000,000.00			
上海当湖工程管理有限公司	18,299,008.04	18,299,008.04			
上海嘉定朱桥开发建设有限公司	4,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00		
小计	2,069,873,079.62	2,067,873,079.62	2,000,000.00		
二、联营企业					
上海地产北虹桥开发建设有限公司	150,000,000.00	147,498,450.81			380,003.19
上海合创永昌建设管理有限公司	5,000,000.00	7,453,268.40			-635,408.22
小计	155,000,000.00	154,951,719.21			-255,405.03

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
合计					2,224,569,393.80	
一、子公司						
上海嘉定保障性住房有限公司					736,388,331.09	
上海嘉房置业发展有限公司					411,250,804.30	
上海嘉定城发置业有限公司					357,934,936.19	
上海嘉住住房租赁运营有限公司					542,000,000.00	
上海当湖工程管理有限公司					18,299,008.04	



上海嘉定朱桥开发建设有限公司					4,000,000.00
小计					2,069,873,079.62
二、联营企业					
上海地产北虹桥开发建设有限公司					147,878,454.00
上海合创永昌建设管理有限公司					6,817,860.18
小计					154,696,314.18

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入、营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	10,999,016.02		12,217,817.41	35,914.29
项目管理费	10,999,016.02		12,217,817.41	35,914.29
合计	10,999,016.02		12,217,817.41	35,914.29

2. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	448,495.69	176,945.68
成本法核算的长期股权投资收益	15,000,000.00	11,000,000.00
合计	15,448,495.69	11,176,945.68

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	-2,122,919.13	772,021.12
加: 资产减值损失		
信用减值损失(适用于已执行新金融工具准则的公司)		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,222.76	110,587.76

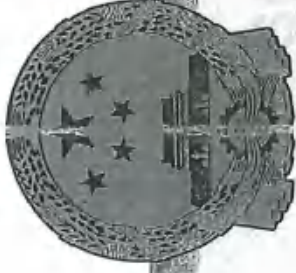


补充资料	本期数	上年同期数
使用权资产折旧(适用于已执行新租赁准则的公司)		
无形资产摊销	16,919.88	16,919.88
长期待摊费用摊销	672,556.56	671,903.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	15,321,996.77	10,271,699.62
投资损失(收益以“-”号填列)	-15,448,495.69	-11,176,945.68
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(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)	-1,775,430.59	-826,444.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	162,311.47	-1,620,803.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,081,837.97	-1,781,062.06
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	369,151,675.54	90,826,597.24
减: 现金的期初余额	90,826,597.24	62,924,333.57
现金及现金等价物净增加额	278,325,078.30	27,902,263.67

上海嘉定住房建设发展(集团)有限公司

二〇二六年三月三十一日





营业执照

统一社会信用代码

91310110660737112R

证照编号: 15000000202502280179

扫描经营主体身份证，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



出资额 人民币500.0000万元整

成立日期 2007年05月08日

主要经营场所 上海市浦东新区御北路385号1幢2层235室



名称 上海浦江会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 桂标

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告、基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；企业登记代理、招标投标代理。
【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】



登记机关

2025年02月28日

证书序号: 0021266

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》。



二〇二四年八月二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 上海浦江会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 桂标
 主任会计师: 上海市浦东新区御北路385号1幢2层235
 经营场所: 室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000199

批准执业文号: 沪财会〔2007〕18号

批准执业日期: 2007年3月16日

姓名 姓名
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-12-18
Date of Birth
工作单位 上海浦江会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号 10104661218043
Identity card No.



证书编号: 3100002B2008
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 12 月 28 日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

希格玛上海分所
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上海浦江
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/d

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.



姓名 姚俊
 Full name 姚 俊
 性别 男
 Sex
 出生日期 1985-10-01
 Date of birth
 工作单位 上海浦江会计师事务所(普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 310105198510011217
 Identity card No.



证书编号: 310001209936
 No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 06 月 30 日
 Date of issuance 17 06 30 15



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.



姚俊(310001209936)
 您已通过2019年年检
 上海市注册会计师协会
 2019年05月31日



姚俊(310001209936)
 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.

